



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA MARKETINGU A OBCHODU

Analýza trhu studentského bydlení  
Analysis of the Student Accommodation Market

Student: Martin Konečný  
Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Spáčil Vojtěch, CSc.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra marketingu a obchodu

## Zadání bakalářské práce

Student: **Martin Konečný**  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6208R062 Marketing a obchod  
Téma: **Analýza trhu studentského bydlení**  
**Analysis of the Student Accommodation Market**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Teoretická východiska trhu bydlení
  3. Charakteristika trhu s bydlením pro studenty
  4. Metodika shromažďování dat
  5. Analýza výsledků
  6. Návrhy a doporučení
  7. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie*. 1. vyd. Praha: Grada, 2010, 359 s. ISBN 978-80-247-3259-6.  
KOTLER, Philip a Kevin Lane KELLER. *Marketing management*. Přel. Š. Černá. 12. vyd. Praha: Grada, 2007. 792 s. ISBN 978-80-247-1359-5.  
POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

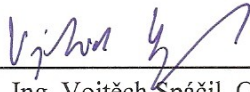
Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

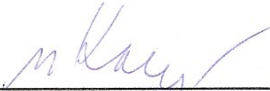
Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Vojtěch Spáčil, CSc.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 10.05.2013



  
\_\_\_\_\_  
doc. Ing. Vojtěch Spáčil, CSc.  
vedoucí katedry

  
\_\_\_\_\_  
prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

### **Místopřísežné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem celou práci včetně příloh vypracoval samostatně.

V Ostravě, dne 22. 4. 2013

.....  
  
Martin Konečný

## **Poděkování**

„Děkuji svému vedoucímu bakalářské práce, doc. Ing. Spáčilovi, CSc., za veškerou pomoc poskytnutou při psaní této bakalářské práce.“

.....

Martin Konečný

## Obsah

1. Úvod .....	5
2. Teoretická východiska trhu bydlení .....	6
2.1 Charakteristika bydlení jako statku.....	6
2.2 Specifika bydlení .....	6
2.3 Poptávka po bydlení.....	7
2.4 Nabídka bydlení.....	8
2.5 Alternativní a transakční náklady .....	9
2.6 Produkt .....	10
2.7 Služby spojené s bydlením .....	10
2.8 Nájemní a podnájemní bydlení.....	11
3. Charakteristika trhu s bydlením pro studenty .....	12
3.1 Struktura obyvatelstva Ostravy .....	12
3.2 Nezaměstnanost v Moravskoslezském kraji .....	13
3.3 Vývoj ekonomiky – HDP.....	13
3.4 Ceny bytů .....	15
3.5 Ceny energií .....	15
3.6 Cena vodného a stočného.....	17
4. Metodika shromažďování dat.....	18
4.1 Cíl shromažďování dat.....	18
4.2 Obsah zkoumaných dat .....	18
4.3 Způsob shromažďování dat .....	18
4.4 Struktura výběrového souboru .....	19
4.5 Problémy se shromažďováním dat .....	19
5. Analýza výsledků .....	20
5.1. Kolejní ubytování VŠB-TU.....	21
5.1.1 Ubytovací náklady .....	21
5.1.2 Alternativní náklady – časové .....	23
5.1.3 Komfort a dostupnost služeb .....	24
5.1.4 Shrnutí .....	26
5.2 Privátní ubytování.....	27

5.2.1 Poruba.....	28
5.2.2. Centrum města – Moravská Ostrava .....	35
5.2.3 Ostrava-Jih.....	42
5.3 Privátní studentské ubytovny .....	49
5.3.1 Náklady ubytování na ubytovně Vista .....	49
5.3.2 Alternativní náklady pro ubytovnu Vista .....	50
5.3.3 Komfort a dostupnost služeb pro ubytovnu Vista.....	50
5.3.4 Celkový přehled ubytování v ubytovně Vista .....	51
6. Návrhy a doporučení.....	52
6.1 Nákladové hledisko.....	53
6.2 Hledisko optimálního užitku .....	54
6.3 Hledisko užitné hodnoty .....	55
7. Závěr .....	57
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	58
SEZNAM PŘÍLOH .....	61

# 1. Úvod

Jedním ze základních problémů, který musí studenti vysokých škol řešit, je ubytování. Mnoho z nich studuje fakulty natolik vzdálené od místa trvalého bydliště, že každodenní dojíždění není možné a musí se proto rozhodnout kde, jak a za jakou cenu budou v průběhu studií bydlet. Výběr druhu bydlení je pro studenty důležitý, neboť pro některé může představovat první možnost partnerských vztahů pod jednou střechou či bydlení v kolektivu. Zvolené ubytování jim bude sloužit jako základna ke studiu a úspěšnému zvládnutí všech nároků, které na ně budou kladeny v průběhu studia.

Studentské bydlení s sebou přináší řadu nových problémů, které budou muset studenti řešit. Zejména první bydlení v nájmu a podnájmu vyžaduje, aby byli studenti schopni plánovat a organizovat svůj život nejen po stránce časové, ale také finanční a aby byli schopni udržovat domácnost v patřičném stavu. Z těchto důvodů nemusí být pro mnoho studentů volba prvního ubytování snadná, protože do rozhodovacího procesu zasahuje kromě finančních hledisek také řada dalších aspektů jako například časové, společenské a studijní.

Studenti v dnešní době nevyužívají pouze tradičního kolejního ubytování, ale vyhledávají i bydlení v nájmu či podnájmu. V práci jsou proto zohledňovány a srovnávány rozdílné aspekty nejen klasických studentských ubytoven, ale i ubytování v privátní sféře.

Cílem této práce je poskytnout ucelený přehled na nákladnost jednotlivých druhů bydlení i s přihlédnutím k nekvantifikovatelným proměnným jako je komfort, soukromí, prestiž a užitná hodnota. Výzkum trhu byl proveden pro oblast privátní i veřejnou, tedy jak byty, tak studentské koleje a ubytovny. Závěrečná část byla strukturována tak, aby pomohla ovlivnit rozhodování jak pro jednotlivce a páry, tak i celé skupiny studentů.



## **2. Teoretická východiska trhu bydlení**

Pro trh s bydlením existuje množství definic a teoretických pojmů. V této části práce jsou uvedeny takové pojmy, které mají přímou návaznost na následující části. Jako první je nezbytné specifikovat, co je bydlení.

### **2.1 Charakteristika bydlení jako statku**

Pojem bydlení nelze shrnout do všeobecně uznávané definice. Jak uvádí Poláková a kol. (2006) termíny bydlení a byty užíváme pro označení všech typů obydlí, popisují ovšem také nemovitosti různých druhů například chaty, vily atd. Na bydlení, resp. byt lze také nahlížet z dalších perspektiv. Byt je také dále považován zároveň za spotřební zboží, soukromou investici a společenský statek.

Jelikož je tato práce zaměřena na trh nájemních bytů a jiných druhů nájmu a studenti budou bytu využívat pouze v krátkodobém horizontu, budeme byt považovat především za předmět spotřeby. Samotný pojem byt vymezují předpisy v zákoně č. 72/1994 Sb. Dle Novákové (1996) se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení z rozhodnutí stavebního úřadu.

### **2.2 Specifika bydlení**

Pro provedení analýzy trhu bydlení je vhodné určit, čím se bydlení liší od jiných statků. Podle Polákové (2006) je pro bydlení charakteristická heterogenita a komplexnost. Domy i byty se liší v tolika aspektech, že není nikdy zcela možné přesně kvantifikovat jeho vlastnosti. Za nejpodstatnější rysy bydlení považujeme podlahovou plochu, stáří objektu a kvalitu a druh materiálů použitých při výstavbě. Výši nájmu či hodnotu nemovitosti určují také další faktory, jako například dopravní obslužnost, kvalita okolí a mnoho dalších subjektivních charakteristik (prestíž lokality apod.).

Poláková (2006) dále zmiňuje významnost prostorové fixace. Bydlení nelze přemístit a změna bydliště je proto spojována s řadou transakčních nákladů. Zájemce o bydlení proto porovnává nejen výše uvedené charakteristiky, ale také vzdálenost do bodů zájmu (práce, škola, lékař). Do výše zmíněných transakčních nákladů můžeme zařadit nejen náklady peněžní, ale i časové a subjektivní.

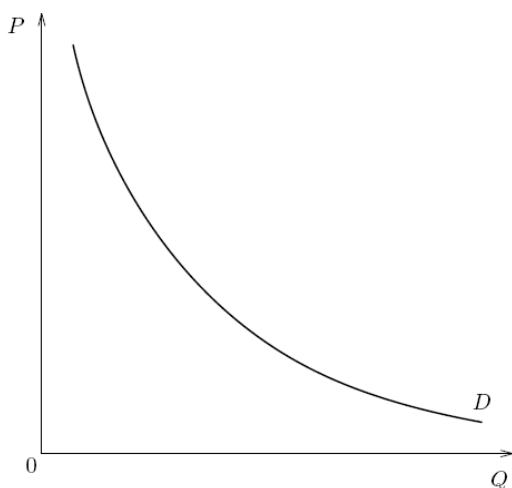
*„Tyto náklady se mohou pohybovat mezi 5-10 % celkové ceny poptávaného vlastnického bydlení, zejména pak v případě, kdy koupě nového bydlení předpokládá prodej starého bydlení.“<sup>1</sup>*

Bydlení také v neposlední řadě uspokojuje množství různorodých potřeb. Jako příklad můžeme jmenovat zdraví, práci či vzdělání. Úroveň a druh našeho bydlení ovlivňuje řadu celospolečensky vnímaných atributů zejména rodinný život, mezigenerační soužití a kultivaci člověka.

## 2.3 Poptávka po bydlení

Lidé poptávající bydlení se v první řadě rozhodují, zda budou vyhledávat nájemní či vlastnické bydlení. Poptávku po bydlení odvozujeme podobně jako pro ostatní standardní zboží a platí pro ni proto standardní poptávková křivka.

**Obr. 2.1** Poptávka po bydlení



**Zdroj:** Jurečka, V.: Makroekonomie. 2010, s. 60

Na ose Y je uvedena cena zboží, v našem případě tedy výše ceny nájmu. Osa X vyjadřuje rozsah nabídky, což v našem případě znamená počet bytových jednotek nebo pokojů. Označení D představuje poptávkovou křivku. Z obr. 2.1 lze vypožorovat, že při klesající ceně bude docházet ke zvyšování poptávaného množství. Definici zákona poptávky uvádí Jurečka (2010).

*„Za jinak neměnných okolností (ceteris paribus), se bude s růstem ceny poptávané množství snižovat a obráceně, při poklesu ceny se bude poptávané množství zvyšovat.“<sup>2</sup>*

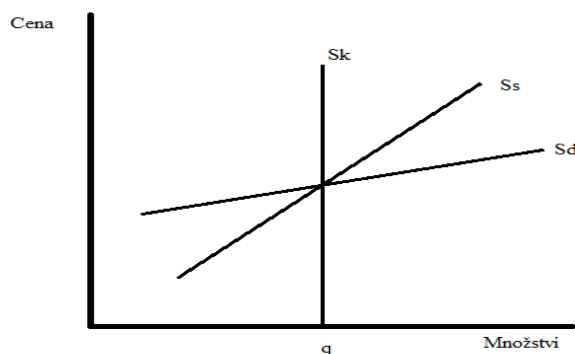
<sup>1</sup> Poláková, O. Bydlení a bytová politika. 2006, s. 16

Součet všech zamýšlených koupí na trhu označujeme jako celkovou (agregátní) poptávku. Agregátní poptávka je určena počtem bytů, které si chtějí kupující pořídit, a cenou, kterou jsou ochotni za nabízené byty zaplatit. Jak ale uvádí Poláková (2006) pokud bude byt poptávat jednotlivce, působí zákon o zvyšujícím se počtu zamýšlených nákupů značně nereálně. Tvrdí proto, že v případě jednotlivce představuje množství spíše velikost poptávané podlahové plochy bytu.

## 2.4 Nabídka bydlení

I nabídka na trhu s bydlením je ovlivňována řadou faktorů, které jsou důsledkem samotné podstaty bytů a domů. Tyto statky jsou pevně fixovány na určitou lokalitu, jsou nehomogenní a produkce nových výrobků (výstavba) je omezována relativně dlouhou dobou produkce. Na straně nabídky stojí nejen právnické a fyzické osoby, ale také stát. Nabídku rozdělujeme na individuální a agregátní. Sklon nabídkové křivky se bude odvíjet od sledovaného časového období. Jak uvádí Parkin (1999) pracujeme s dvěma druhy období: „*short-run*“ a „*long-run*“. V překladu tyto pojmy označujeme jako krátké a dlouhé období. V obr. 2.2 jsou zakresleny obě výše zmíněné období, ale uvádíme v něm také ještě období tzv. středně dlouhé.

Obr. 2.2 Nabídka bydlení



**Zdroj:** Poláková, O. Bydlení a bytová politika. 2006, s. 23

V dlouhém období ( $S_d$ ) předpokládáme dle neoklasické teorie dokonalou elasticitu. Vycházíme dále z předpokladů, že veškeré subjekty na dokonale konkurenčním trhu jsou stejně efektivní a nabídka všech výrobních vstupů do produkce bydlení je také dokonale

<sup>2</sup> Jurečka, V. Mikroekonomie. 2010, s. 54

cenově elastická. Jelikož jsou ale v praxi tyto předpoklady nereálné, má křivka *Sd* v obr.2.2 mírný sklon. V krátkém období je nabídka zcela neelastická, neboť považujeme objem bytů na trhu v krátkém období za konstantní. V případě, že by v krátkém období došlo ke zvýšení cen, ať z ekonomických, demografických či politických důvodů, bude trh reagovat pouze zvýšením tržních cen.

Přímkou *Ss* znázorňujeme vývoj nabídky ve středně dlouhém období, kdy může trh reagovat na zvýšení poptávky. Jak píše Poláková (2006), dojde v středně dlouhém období pouze k navýšení bytového fondu o výstavby či přístavby, jež nevyžadují dodatečné investice do infrastruktury či úpravy pozemků, a mohou proto proběhnout flexibilněji a rychleji.

## **2.5 Alternativní a transakční náklady**

### **Alternativní náklady**

V následujících kapitolách budeme pracovat s pojmy alternativních a transakčních nákladů. Zejména při analyzování výsledku výzkumu porovnáváme výši nejen finančních, ale i alternativních nákladů.

Jak uvádí Jurečka (2010) vznikají alternativní náklady, někdy také označovány jako náklady obětované příležitosti pokaždé, když se rozhodujeme pro některou z více možných variant řešení či jednání. Definici a odvození jejich výše představuje Jurečka (2010) takto:

*„Alternativní náklady jsou při jakémkoliv rozhodnutí dány hodnotou jiné nejlepší varianty, která nebyla zvolena a realizována.“<sup>3</sup>*

V průběhu analýzy jsou vyčíslovány alternativní náklady vznikající při zvolení určité lokality. Čas strávený dojížděním do bodů zájmu jsou považovány za náklad alternativní a jeho výše je kalkulována.

---

<sup>3</sup> Jurečka, V. Mikroekonomie. 2010, s. 34

## Transakční náklady

Jelikož je problematika bydlení spojována se značnými transakčními náklady, uvádíme jejich definici a důvodu vzniku. Parkin (1999) vysvětluje transakční náklady (*transactions Costs*) jako náklady, které vznikají při hledání obchodního partnera, či například při vyjednávání podmínek obchodu nebo výše ceny. Společnosti a firmy mohou dosáhnout snížení transakčních nákladů tím, že omezí počet jednotlivých transakcí, případně naleznou efektivnější procesy vyjednávání.

V souvislosti s bydlením, vznikají transakční náklady zejména při stěhování. Můžeme do nich zahrnout čas strávený hledáním nového bydliště a jeho zařizováním, ale také náklady nefinančního charakteru jako emoce.

## 2.6 Produkt

Obydlí slouží nejen k uspokojování potřeb a jako nutný základ pro realizaci dalších potřeb, ale můžeme na něj nahlížet také jako na produkt. Kromě základního významu a funkce bydlení (uspokojování potřeb), lze byty, respektive jiné druhy obydlí, nabízet na trhu a obchodovat s nimi, stávají se proto produktem.

*„**Produkt** - Cokoli, co lze nabídnout na trhu k upoutání pozornosti, ke koupi, k použití nebo ke spotřebě může uspokojit touhy, přání nebo potřeby; patří sem fyzické předměty, služby, osoby, místa, organizace a myšlenky.“<sup>4</sup>*

Kotler, P.: Moderní marketing. 2007, s. 615

## 2.7 Služby spojené s bydlením

V analytické části budeme využívat pojmu služby, respektive energie. Tímto pojmem označujeme řadu dodatečných nákladů spojených s bydlením. Dle Novákové (2007) řadíme mezi služby například: dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, ústřední (dálkové) vytápění, dodávku teplé vody a odvoz komunálního odpadu. Dále mezi služby spadá u určitých druhů bydlení také užívání výtahu a s tím spojené poplatky, užívání společných prostor atd.

V případě nájemního bydlení není rozsah služeb, které je pronajímatel povinen poskytovat, předmětem právních úprav. Z právního hlediska je podstatná pouze skutečnost, aby bylo možno pronajatý byt řádně využívat.

---

<sup>4</sup> Kotler, P.: Moderní marketing. 2007, s. 615

Za účelem stanovení objektivních nákladů pracujeme v analytické části zejména s poplatky za tepelnou (zemní plyn) a elektrickou energii a s poplatky za vodné a stočné.

## **2.8 Nájemní a podnájemní bydlení**

Protože vycházíme z předpokladu, že studenti poptávají ubytování pouze na krátké časové období několika let, zaměřujeme naši analýzu pouze na nájemní a podnájemní ubytování. Nájemní ubytování vzniká uzavřením smlouvy o nájmu, nájemní smlouvou, mezi majitelem bytu (pronajímatel) a nájemcem. Pronajímatel přenechává byt k využívání nájemci za určitou finanční částku. Pronajímatel zpravidla požaduje měsíční periodicitu plateb, v takovémto případě hovoříme o měsíčním nájemném. Doba užívání bytu je specifikována v nájemní smlouvě, nejčastěji na dobu určitou (v praxi na jeden rok). Pronajímatel pak může nájemní smlouvu vypovědět předčasně pouze za určitých podmínek, jako například nezaplacení nájmu či jiné hrubé porušení smlouvy.

Podnájemem se rozumí další přenechání celého bytu či jeho části jiné osobě. O této skutečnosti je třeba informovat majitele bytu (pronajímatele), který musí udělit písemné povolení. Bez souhlasu majitele bytu je jakákoliv další podnájemní smlouva neplatná. Oba pojmy upravuje občanský zákoník, § 685, § 719 zákona č. 40/1964 Sb.

### 3. Charakteristika trhu s bydlením pro studenty

Tato kapitola uvádí přehled statistických údajů pro okres Ostrava-město. Následující oddíly se budou věnovat převážně demografickým a bytovým statistikám.

#### 3.1 Struktura obyvatelstva Ostravy

Vývoj počtu obyvatel a jejich složení bude mít dopad na vývoj cen bytů určených k prodeji i k nájmu, proto je pro naši analýzu důležité zjistit, zda dochází k nárůstu či úbytku osob bydlících na území města Ostravy. Český statistický úřad provádí každoroční průběžnou evidenci vývoje počtu osob a tyto údaje poté publikuje. Shrnutí těchto údajů uvádí tabulka 3.1.

Tab. 3.1 Přehled vývoje počtu obyvatel Ostravy

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Počet obyvatel celkem k 31.12</b>	<b>337197</b>	<b>336811</b>	<b>336735</b>	<b>335425</b>	<b>333579</b>	<b>329961</b>
<b>Počet obyvatel ve věku 0-14</b>	48104	47515	47101	46911	46987	47003
<b>Počet obyvatel ve věku 15-64</b>	241088	240250	239134	236576	233725	228459
<b>Počet obyvatel ve věku 65 a více</b>	48005	49046	50500	51938	52867	54499

**Zdroj:** data ČSÚ, dostupná z [http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casove\\_rady\\_regionalni](http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casove_rady_regionalni); vlastní úprava

Trendem probíhajícím v Ostravě od roku 2006 je postupné vyliďňování, kdy mezi léty 2006 až 2011 došlo k úbytku o 7236 osob, což se může zdát vzhledem k celku jako nepodstatný trend, ovšem majitelé realit a realitní makléři již pociťují následky tohoto vývoje, neboť dochází ke klesající poptávce po bydlení, což má za následek snižování cen.

Dalším zajímavým ukazatelem je také vývoj věkového složení obyvatelstva. Od roku 2006 dochází ke snižování počtu osob v produktivním věku a souběžně dochází ke stárnutí populace. Proces stárnutí populace by mohl vést k rostoucímu zájmu o tzv. Domovy seniorů, což by mělo za následek další odliv potenciálních nájemců bytů a mohlo by vést k dalšímu tlaku na výši nájmů i cen bytů z důvodů upadající poptávky.

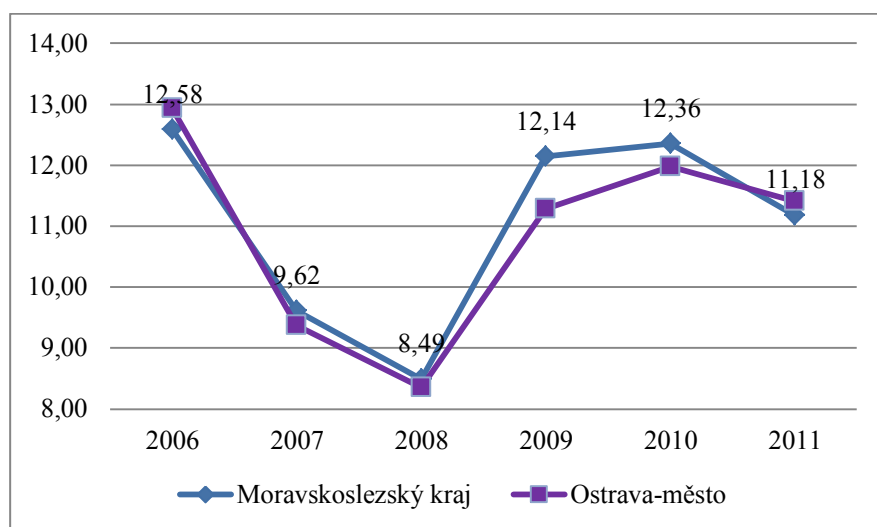
Prognóza pro další budoucí vývoj cen bytů, pouze ve vztahu k demografickému vývoji obyvatelstva v Ostravě je dle našeho názoru nepříznivá pro majitele realit z výše uvedených důvodů. Na druhou stranu může klesající cena nájemného přilákat do nájemních bytů i část studentů, kteří by jinak využili alternativního ubytování, čímž by opět došlo k mírnému navýšení poptávky.

V neposlední řadě bude ovšem záviset i na dalších faktorech. Jedním z nich by mohl být právě stav nezaměstnanosti v kraji, potažmo okresu Ostrava-město.

### 3.2 Nezaměstnanost v Moravskoslezském kraji

Časová řada vývoje nezaměstnanosti je pro naši analýzu také velmi důležitou, neboť by mohla indikovat, jakým směrem se bude vyvíjet situace na trhu s bydlením. Předpokládáme, že rostoucí míra nezaměstnanosti bude dalším motivačním faktorem pro změnu místa pobytu, například za účelem zvýšení pravděpodobnosti uplatnění na trhu práce. Obr. 3.1 zobrazuje vývoj míry nezaměstnanosti v procentech od roku 2006 do roku 2011 a to jak pro celý kraj, tak pro okres Ostrava-město.

Obr.3.1 Míra registrované nezaměstnanosti (v%)



**Zdroj:** data ČSÚ, dostupná z [http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casove\\_rady\\_regionalni](http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casove_rady_regionalni); vlastní úprava

Z obr.3.1 je patrný nástup celkové ekonomické krize v roce 2009, který se projevil mimo jiné prudkým nárůstem nezaměstnanosti. Celkový ekonomický útlum vedl dále ke snížení cen jak nájemného, tak zejména napnutých a vysoko vyhnaných cen nemovitostí. Z údajů ČSÚ můžeme dále zjistit, že nezaměstnanost v Ostravě se pouze mírně odchyluje od celkové nezaměstnanosti v kraji. Nezaměstnanost v moravskoslezském kraji v roce 2011 dosáhla úrovně 11,18%. Data pro rok 2012 zatím nebyly zpracovány a zveřejněny.

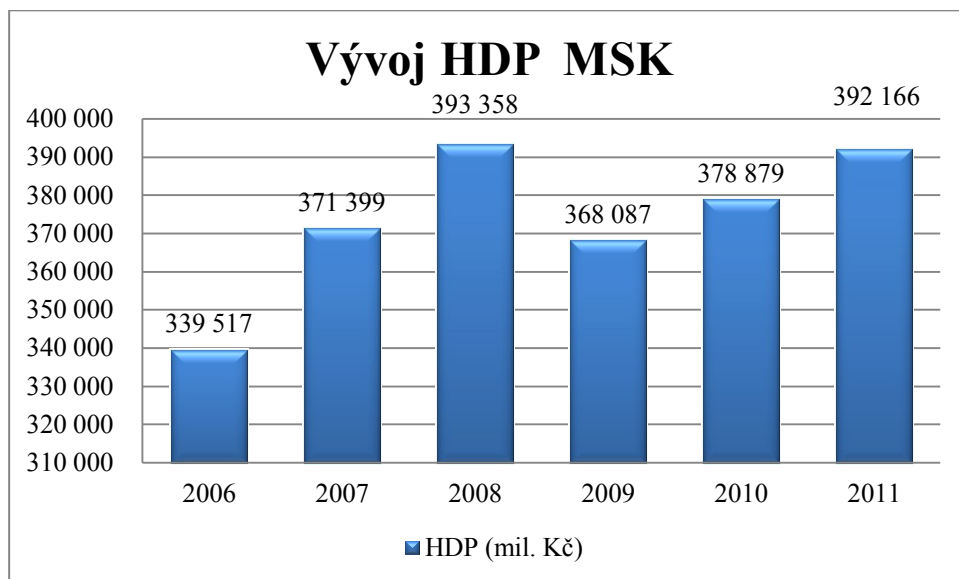
### 3.3 Vývoj ekonomiky – HDP

I vývoj hrubého domácího produktu lze považovat za důležitý ukazatel pro vývoj cen bydlení, neboť i tento trh bude reagovat na změny hrubého domácího produktu. Pokud HDP státu resp. regionu poroste a bude-li docházet ke zvyšování životní úrovně obyvatelstva, může



dojít k nárůstu cen bydlení a nájmu. Pomocí obr. 3.2 bychom rádi prezentovali ekonomický vývoj v Moravskoslezském kraji.

**Obr. 3.2 Vývoj HDP Moravskoslezského kraje v letech 2006 až 2011**



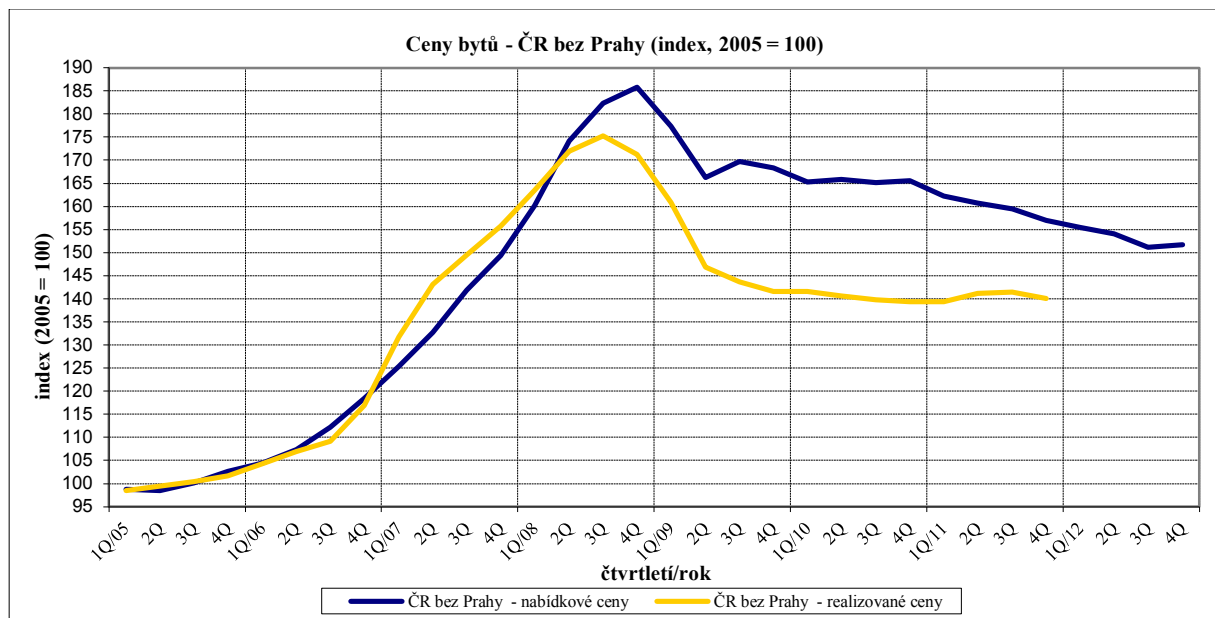
**Zdroj:** data ČSÚ, dostupná z <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/hdp-xt>

Stejně jako na grafu nezaměstnanosti (obr.3.1) i v případě HDP došlo k propadu výkonu ekonomiky v roce 2009, kdy došlo ke snížení HDP v Moravskoslezském kraji o 25 mil. Kč oproti předchozímu roku. Od té doby prochází ekonomika Moravskoslezského kraje mírným růstem v průměru o 2,2 % ročně. Vývoj HDP bychom rádi dali do korelace s vývojem cenového indexu bytů, jak bude uvedeno v obr.3.3.

### 3.4 Ceny bytů

Obr. 3.3 znázorňuje propojenost národní ekonomiky s vývojem cen bytů. Pro účely této práce byl zvolen vývoj cen bytů v České Republice bez Prahy. Jako výchozí rok byl stanoven rok 2005 a zkoumány byly jak nabídkové, tak i realizované ceny.

Obr.3.3 Ceny bytů – ČR bez Prahy



Zdroj: ČSÚ, dostupné z [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)

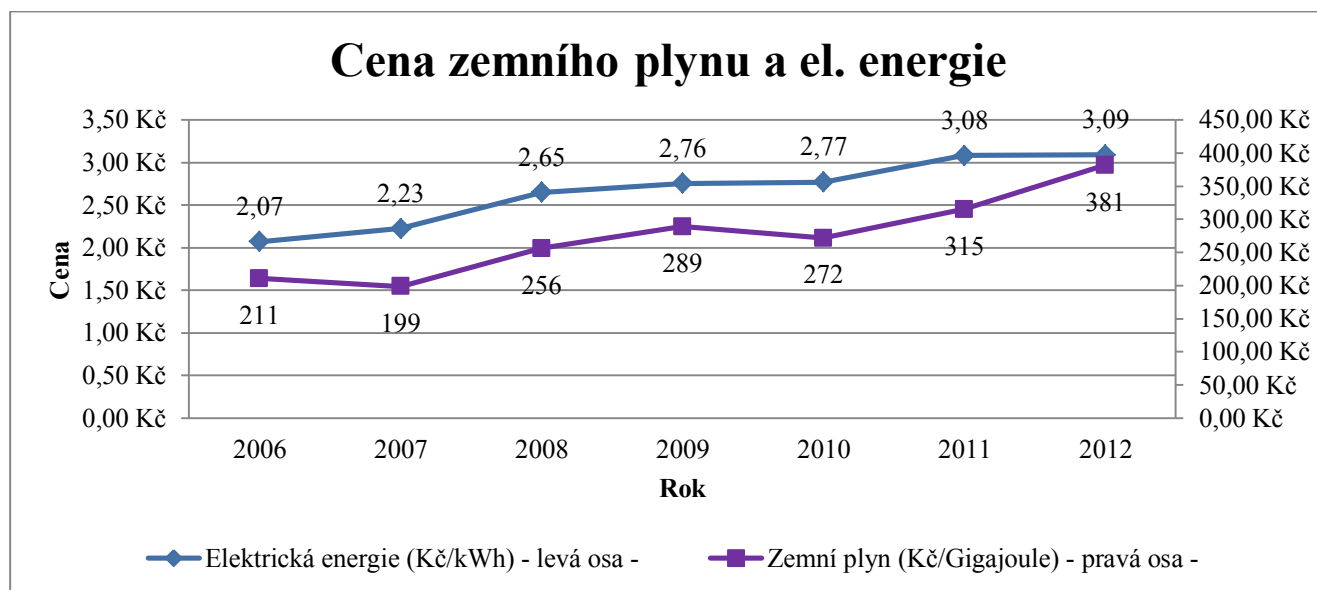
Od sledovaného roku 2005 dochází k postupnému růstu cen bytů. Nejprve pozvolný nárůst cen graduje mezi léty 2007 až 2008, kdy index nabídkových cen bytů dosáhl skoro dvojnásobku původní hodnoty. Ochota bank půjčovat peníze na rozsáhlé investiční a zejména developerské projekty a poskytování hypoték vyhnala ceny nemovitostí včetně bytů prudce vzhůru, avšak na přelomu roku 2008/2009 dochází k tzv. “prasknutí realitní bubliny“ a ceny nemovitostí začínají padat. Právě situace na trhu nemovitostí byla dle našeho názoru jedním z primárních důvodů samotného vzniku ekonomické krize.

### 3.5 Ceny energií

Jelikož se další oddíly této práce věnují rozboru finančních nákladů spojených s užíváním bytů, ubytoven, kolejí a dalších druhů ubytování, nelze nezmínit ceny energií a jejich vývoj. Tato položka se čím dál tím znatelněji promítá do rodinných i firemních rozpočtů, neboť se na ceně nájemného podílí, v případě malých bytů, až bezmála třiceti procenty. S využitím dat, která shromažďuje a každoročně publikuje EUROSTAT, můžeme na následujícím grafu prezentovat historický vývoj cen zemního plynu a elektrické energie.

Ceny na webových stránkách byly uvedeny v měně EUR, ale pro přehlednost a srovnatelnost byly ceny převedeny na naši domácí měnu CZK, a to v kurzu EUR:CZK 1:25. Původní výzkum cen vychází z průměrné spotřeby domácnosti a uvádí ceny pro „household consumers“, tedy koncového uživatele, občana či domácnost. Informace o vývoji cen pro firemní a průmyslový sektor nejsou do obr.3.4 zahrnuty. Z důvodů nestejnosti velikostních řádů jsme se rozhodli využít dvouosého grafu, kdy levá osa udává měřítko pro vývoj cen elektrické energie a pravá je platná pro ceny zemního plynu.

Obr.3.4 Cena zemního plynu a elektrické energie (2006 až 2012)



Zdroj: EUROSTAT, data dostupná z <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/>

table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=ten00115 a <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/>

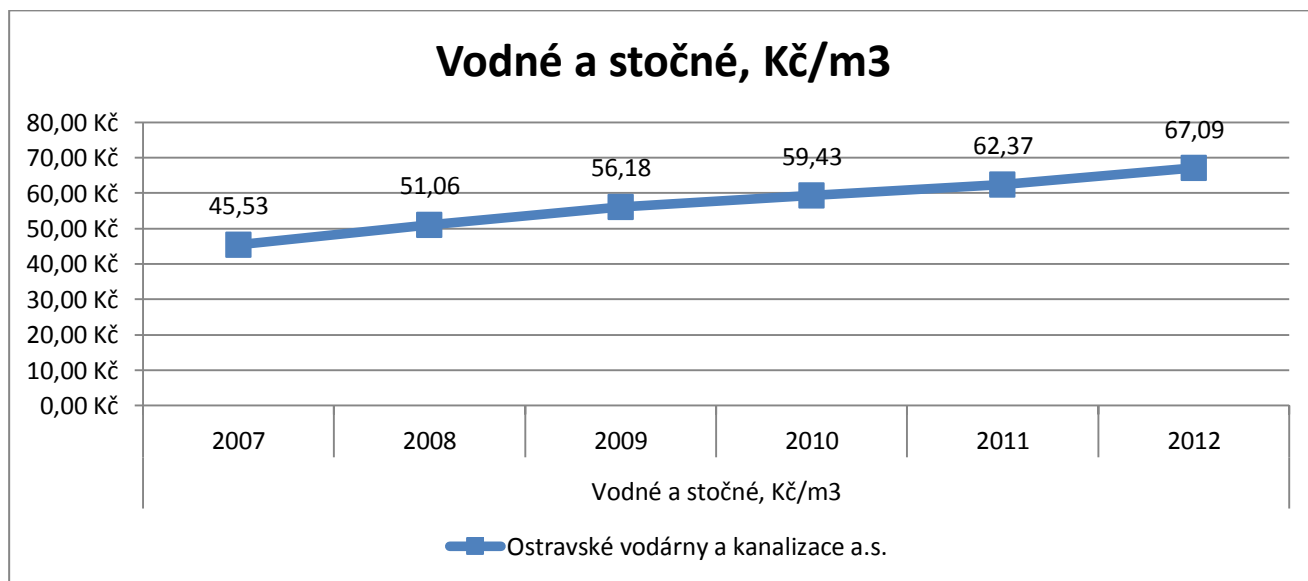
table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=ten00113&plugin=1; vlastní úprava

U cen zemního plynu a elektrické energie můžeme rozpoznat jasný trend každoročního růstu, kdy dochází k navýšení cen z původních 2 Kč u elektrické energie a 211 Kč u zemního plynu v roce 2006 na 3,09 Kč resp. 381 Kč v roce 2012. Cena zemního plynu se v průběhu 6 let bezmála z dvojnásobila a cena elektrické energie vzrostla o cca 50 %. Neustálé zdražování je pro energie příznačné a při porovnání jejich vývoje s výší cen nemovitostí (a s ní spojenou cenou nájmu) zjistíme, že na přelomu let 2008/2009 nedochází k jejich propadu, tak jako tomu bylo v případě realitního trhu, viz obr.3.3, což vede v důsledku k tomu, že energie tvoří a budou tvořit stále větší podíl na celkovém nájemném.

### 3.6 Cena vodného a stočného

V neposlední řadě zbývá uvést vývoj cen vodného a stočného, jež se také podílí na tvorbě nákladů bydlení. Přehled vývoje cen vodného a stočného od roku 2007 do roku 2012 je uveden v obr. 3.5. Uvedené ceny jsou platné pro společnost OVAK, nicméně cena vodného a stočného v celém Moravskoslezském kraji je na přibližně stejné úrovni.

Obr.3.5 Cena vodného a stočného v Ostravě



Zdroj: vodárenská ročenka, vlastní zpracování

Stejně jako ceny energií i cena vodného a stočného trvale roste. Z původních 45,53 Kč za metr krychlový došlo k nárůstu ceny na 67,09 Kč/m<sup>3</sup> v roce 2012. I růst cen vody se projeví v celkové výši nákladů spojených s bydlením, neboť tvoří (v závislosti na počtu členů v domácnosti) až jednu třetinu ceny všech energií.

## **4. Metodika shromažďování dat**

### **4.1 Cíl shromažďování dat**

Primárním cílem shromažďování dat bylo získat datové podklady pro tvorbu a kalkulaci cen nájmu v různých lokalitách a pro různé druhy ubytování. Za tímto účelem byl vytvořen vzorek bytů, který obsahoval objekty ze všech potřebných lokalit a dispozic bytů. Dalším cílem bylo pokusit se shromáždit informace od realitních agentů a pronajímatelů nemovitostí, aby bylo možno kvalifikovaně odhadnout výši dalších nákladů spojených s ubytováním, například poplatky za energie apod.

### **4.2 Obsah zkoumaných dat**

Zkoumaná data jsou tvořena informacemi o velikosti, dispozici, stavu bytů, případně pokojů na vybraných studentských ubytovnách a jejich lokalitě. Kromě těchto dat jsou kalkulovány také ostatní náklady bydlení, jako jsou energie a poplatky za vodné a stočné.

Mezi zkoumaná data jsou zařazeny také alternativní náklady. Jsou vypočítávány pro dojíždění do městské části Poruba a do centra Ostravy. Ve výpočtu předpokládáme, že studenti dojíždějí na fakulty v průměru čtyřikrát týdně a čas strávení cestováním přepočítáváme na finanční náklady. Výpočty pro jednotlivé situace, kdy alternativní náklady vznikají, jsou uvedeny v analytické části.

### **4.3 Způsob shromažďování dat**

Sběr dat za účelem tvorby průměrných nákladů jednotlivých druhů bydlení byl prováděn z aktuálně platných internetových zdrojů. Pro určení výše cen v soukromém sektoru bytů, byla použita data z nabídkového serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.mmreality.cz](http://www.mmreality.cz) a [www.rksting.cz](http://www.rksting.cz) s použitím filtračních nástrojů. Každý z třech výše uvedených zdrojů se na tvorbě dat podílí rovnoměrně a jsou proto zpracovávána data jak od soukromých inzerentů, tak realitních kanceláří. Pro výpočet výše cen energií jsme vycházeli z kvalifikovaných odhadů poskytnutých na základě rozhovorů s ostravskými pronajímateli nemovitostí a realitním makléřem. Náklady spojené s užíváním bytu jsou uvedeny v tab. 5.9 níže, nicméně přesné určení této částky není z praktických důvodů možné, neboť záleží na individuální spotřebě nájemců. Údaje z tab. 5.9 proto slouží spíše jako ukazatel průměrných nákladů hospodárného využívání energií. Při nadspotřebě vody či vytápění bytu na vyšší teploty mohou náklady samozřejmě dosahovat i dvojnásobku uváděných odhadů.

#### 4.4 Struktura výběrového souboru

Výběrový soubor se skládá z bytů o dispozicích 1+1, 2+1 a 3+1, které se nacházejí ve třech sledovaných lokalitách, tedy v Porubě, centru města a Ostravě-Jihu. Výběrový soubor každé z jednotlivých lokalit tedy tvoří celkem 30 bytů, z toho vždy 10 pro jednotlivou dispozici. Těchto 10 bytů o dané dispozici a v dané lokalitě je dále členěno dle jejich technického stavu a výběrový soubor proto obsahuje vždy 3 byty, jejichž stav byl vyhodnocen jako původní, tedy bez rekonstrukcí či větších úprav, dále 4 byty ve stavu průměrném, kde byly provedeny rekonstrukce menšího rozsahu, a v neposlední řadě 3 byty v kvalitě po celkové, rozsáhlejší rekonstrukci. Všechny uvedené inzeráty byly ke dni sběru dat platné a s kontaktem na prodávajícího. Data pro stanovení cen ubytoven a kolejního ubytování byla získána z ceníků uvedených na webových stránkách jednotlivých sledovaných objektů a aktuálnost byla ověřena telefonicky. U těchto dat nebylo třeba provádět dodatečné třídění ani filtraci.

V analytické části uvádíme také užitnou hodnotu jednotlivých druhů bydlení. Tuto hodnotu určujeme na škále: *velmi nízká, nízká, průměrná, vysoká a velmi vysoká*. Jelikož se jedná o hodnotu subjektivní a pokoušíme se jí vyjádřit proměnné jako soukromí, klid, prestiž lokality, dopravní obslužnost apod., není možné ji přesně kvantifikovat a vypočítat.

#### 4.5 Problémy se shromažďováním dat

Při sběru dat se poměrně často vyskytovaly inzeráty, jež neuváděly přesnou výši nájemného, případně nebylo na první pohled patrné, že nájem je spojen ještě s dalšími poplatky. Tento problém se objevoval nejčastěji u bytů družstevních, kde bylo nájemné uváděno bez poplatků do fondů oprav. U některých nabídek nebylo možné určit jejich technický stav, neboť nebyly opatřeny fotografiemi. Tyto nabídky nebyly zařazeny do vzorku.

## 5. Analýza výsledků

Analýza výsledků výzkumu je členěna do samostatných částí rozebírající jednotlivé modelové situace účastníků trhu, potenciálních zájemců o studentské bydlení. První část je věnována problematice a analýze jednotlivých aspektů různých druhů ubytování pro studenta jako jednotlivce. Cílem analýzy je zjistit výhodnost či nevýhodnost různých možností bydlení s přihlédnutím k nákladům jak finančních, tak i časových a alternativních. Mezi další poměřované atributy patří vnímaný komfort, místní obslužnost, soukromí, klid ke studiu, možnost stravování a v neposlední řadě možné způsoby socializace.

Za účelem provedení analýzy jednotlivých nabídek ubytování byly definovány následující parametry chování studentů. V následujících kapitolách budeme vycházet z předpokladů, že student dojíždí do školy čtyřikrát týdně a jednou týdně dojíždí domů. Další atributy modelového chování zahrnují pravidelné návštěvy fitness centra jednou týdně, dojíždění do centra města za zábavou (Stodolní ulice, nákupní komplex Karolina a kino Cinemacity). Student dále alespoň dvakrát týdně provádí nákup potravin a navštěvuje plavecký bazén. Ucelený přehled modelového chování studenta je uveden v tabulce 5.1.

Tab. 5.1 Modelové chování studenta

Definování modelového chování studenta	
Činnost	Frekvence
<b>Dojíždění do školy</b>	4x týdně
<b>Běžný nákup potravin</b>	2x týdně
<b>Návštěva fitness centra</b>	1x týdně
<b>Dojíždění do centra města</b>	1x týdně
<b>Návštěva plaveckého bazénu</b>	1x týdně
<b>Dojíždění domů</b>	1x týdně

V této kapitole bude uveden přehled všech možností, kterých mohou využívat studenti, ať již jako jednotlivci, v páru, či možnosti ubytování pro větší skupinu studentů. Je sledována zejména na finanční náročnost různých druhů ubytování. Trh s bydlením nabízí následující možnosti:

- 1) kolejni ubytování VŠB,
- 2) privátní ubytování,
- 3) studentské ubytovny.

## **5.1. Kolejní ubytování VŠB-TU**

Kolejní ubytování je v Ostravě zajišťováno Ostravskou univerzitou v Ostravě a Vysokou školou báňskou – Technickou univerzitou Ostrava. Pro tuto modelovou situaci byly vybrány Koleje VŠB v Porubě, nicméně v Ostravě existují i další studentské koleje, například Studentská Residence Slezská, a.s. a Vysokoškolské Koleje Ostrava – Vítkovice.

### **5.1.1 Ubytovací náklady**

Prvním poměřovaným aspektem této analýzy bude výše finančních nákladů spojených s tímto typem ubytování. Studentům je nabízeno široké spektrum možností a mohou si zvolit, zda preferují zrekonstruovaný pokoj, či pokoj v původním stavu. Dalším faktorem, který ovlivňuje výši nájmu, je výběr budovy a v neposlední řadě počet postelí na pokoji. Úplný výčet možností včetně cen uvádí tabulka 5.2 a tabulka 5.3 uvádí ceny přepočítané na měsíční nájem, kdy bylo pro výpočet použito 30 kalendářních dnů.



**Tab. 5.2 Přehled denních cen ubytování na koleji**

Kolej Poruba				
Budova	Typ ubytování	Cena ubytování za řádné lůžko v Kč vč. DPH		
		při plné obsazenosti	neobsazené 1 lůžko	neobsazené 2 lůžka
		denní	denní	denní
A	3 lůžkový pokoj	66	76	86
	2 lůžkový pokoj	75	85	-
A (zrekonstruované pokoje)	3 lůžkový pokoj	82	92	102
	2 lůžkový pokoj	89	99	-
B (zrekonstruované pokoje)	3 lůžkový pokoj	78	88	98
	2 lůžkový pokoj	85	95	-
C D E	3 lůžkový pokoj	66	76	86
	2 lůžkový pokoj	75	85	-

**Zdroj:** <http://www.vsb.cz/ubytovani/cs/okruhy/pro-studenty/cenik-kolejneho/>; vlastní úprava

**Tab. 5.3 Přehled měsíčních cen ubytování na koleji**

		Cena ubytování za řádné lůžko v Kč vč. DPH		
Budova	Typ ubytování	při plné obsazenosti	neobsazené 1 lůžko	neobsazené 2 lůžka
		měsíční	měsíční	měsíční
A	3 lůžkový pokoj	1980	2280	2580
	2 lůžkový pokoj	2250	2550	-
A (zrekonstruované pokoje)	3 lůžkový pokoj	2460	2760	3060
	2 lůžkový pokoj	2670	2970	-
B (zrekonstruované pokoje)	3 lůžkový pokoj	2340	2640	2940
	2 lůžkový pokoj	2550	2850	-
C D E	3 lůžkový pokoj	1980	2280	2580
	2 lůžkový pokoj	2250	2550	-

**Zdroj:** <http://www.vsb.cz/ubytovani/cs/okruhy/pro-studenty/cenik-kolejneho/>; vlastní zpracování

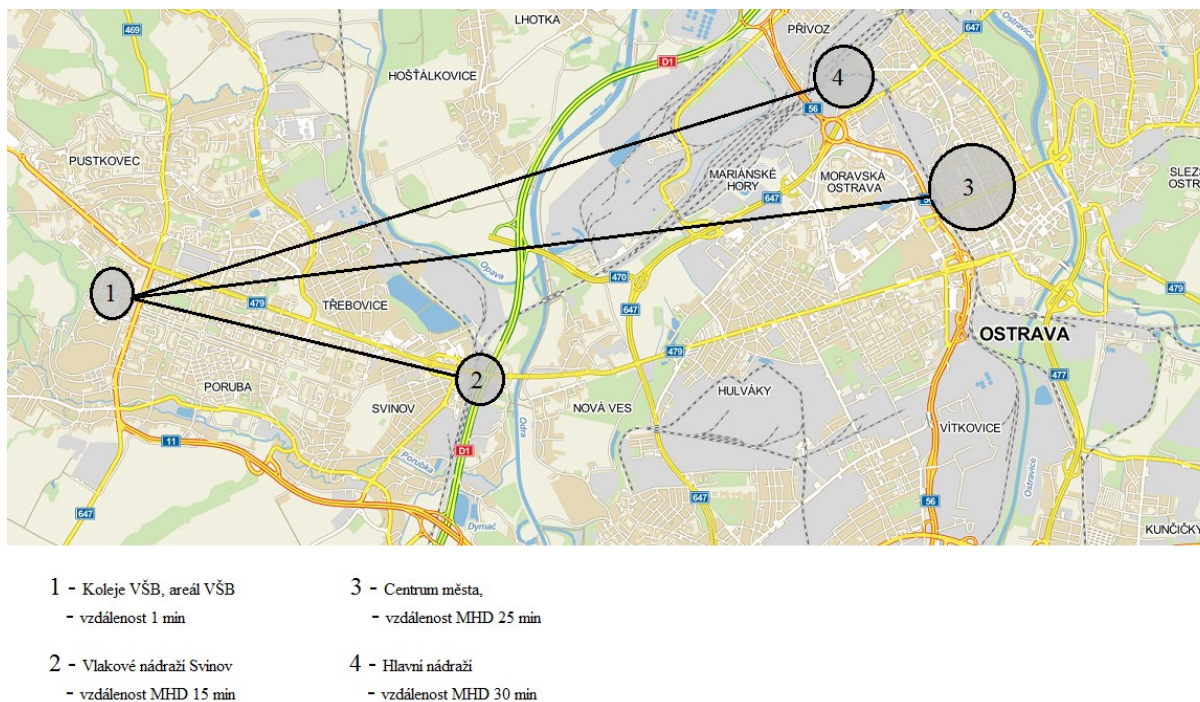
Z tabulky 5.3 vyplývá, že nejlevnější alternativou je volba nezrekonstruovaného pokoje na budově A, kdy při plné obsazenosti 3 lůžkového pokoje výše nájmu činí 1980 Kč. Poplatek za ubytování na kolejích již není dále navyšován o zálohované platby za energie, cenu 1980 Kč lze proto považovat za konečnou.

Student je povinen platit nájemné i za dny, kdy se nenachází na kolejích, lze proto porovnávat měsíční cenu kolejí s cenou obvyklého nájemného. Studenti nejsou povinni platit nájemné za měsíce červenec a srpen, pokud v tomto období kolejí nevyužívají.

### 5.1.2 Alternativní náklady – časové

Nespornou výhodou kolejí pro studenty VŠB-TU je bezprostřední blízkost celého areálu VŠB-TU a většiny fakult s výjimkou fakulty ekonomické a fakulty bezpečnostního inženýrství. Porubské koleje leží na okraji města, ale i přesto se lze městskou hromadnou dopravou dostat do centra města za 30 minut. Vlakové nádraží Svinov je dostupné do 15 minut. Polohu a potřebné časy k dopravě ilustruje obr 5.1.

Obr. 5.1 Časová dostupnost klíčových uzlů



Zdroj: [www.smappy.cz](http://www.smappy.cz), vlastní zpracování

Poloha porubských kolejí bude atraktivní pouze pro ty studenty, jejichž fakulty se nacházejí v hlavním areálu VŠB-TUO. Značná vzdálenost od centra města a hlavního vlakového nádraží bude demotivujícím faktorem pro studenty ostatních fakult nebo jiných vysokých škol v Ostravě.

Pokud by student dojížděl čtyřikrát týdně do centra města, činil by čas strávený cestováním 20 hodin měsíčně. Náklady obětované příležitosti mohou být pro studenta natolik vysoké, že převýší finanční úsporu získanou z nejlevnějšího druhu ubytování, a mohlo by se mu proto vyplatit zvolit si finančně nákladnější alternativu privátního bydlení v lokalitě pro něj příhodnější, například v centru města. V případě studentů s pravidelnou brigádou či zaměstnáním činí takto vynaložený čas další ušlé příjmy.

Vyčíslení nákladů obětovaných příležitosti je v tomto případě možno provést na základě výše uvedených vstupů. Student by mohl využít 20 hodin strávených denním dojížděním, v případě, že by se rozhodl pro lokalitu v blízkosti jeho fakulty, například tím, že by využil krátkodobých pracovních poměrů, případně prací na zkrácený úvazek. Hypotetický výdělek by byl samozřejmě závislý na hodinové odměně, kterou by student za vykonanou práci obdržel. Pro výpočet je uvažována průměrná výše odměny u nekvalifikovaného pracovníka na 60 Kč za 60 minut po zdanění srážkovou daní. Výše alternativních nákladů je v tomto případě 1200 Kč měsíčně. Celková cena nájemného v plně obsazeném třílůžkovém pokoji by v tomto případě po započtení alternativních nákladů byla 3180 Kč.

Z výše uvedených výpočtů tedy vyplývá, že studenti, kteří využívají pracovních příležitostí a mají dodatečné finanční příjmy, by měli uvážit, zda užitek a finanční zisk, získaný z tohoto zaměstnání, nepřeváží vyšší cenu ubytování v lokalitě pro ně výhodnější.

### **5.1.3 Komfort a dostupnost služeb**

Ubytování v kolejním ubytovacím zařízení nabízí nejnížší úroveň komfortu z výše jmenovaných možností. Nutnost sdílet pokoj omezuje jednotlivce a nutí jej přizpůsobovat svůj plán potřebám spolubydlících. Nejlevnější alternativa ubytování také často propojuje dva pokoje přes sdílenou koupelnu a toaletu. Rušivé vlivy jsou z těchto důvodů běžné a znemožňují pravidelné a koncentrované studium. Studenti proto během zkouškových období preferují pobyt doma, kde mají možnost v klidu studovat.

Standardním vybavením pokojů je internetová přípojka, kuchyňka vybavená vařičem, mikrovlnou troubou a rychlovarnou konvicí. V letech 2010 – 2011 proběhla rekonstrukce budov A a B, která zlepšila infrastrukturu obou budov a přinesla studentům možnost zvolit si nákladnější nově rekonstruované pokoje. Všechny pokoje jsou v současné době vybaveny přípojkou k internetu.

Mezi další služby, které jsou poskytovány nad rámec běžných nájemních smluv v soukromém ubytování, patří možnost využít bezplatně kuchyňky v budovách C, D a E, které jsou vybaveny standardními spotřebiči. Studenti mají možnost využít prádelny a zapůjčit si vysavač za poplatek. Bezplatnou službou je půjčování ložního prádla, které je měněno dle harmonogramu.

V oblasti sportovního vyžití vyniká především fitness přímo v areálu kolejí. Cena semestrální permanentky je 500 Kč, což je velmi nízká cena ve srovnání se soukromými

fitness centry. Blízkost plaveckého bazénu společně s cenově i časově dostupným fitness splňuje požadavky, které byly stanoveny pro modelové chování studenta.

Areál uspokojuje i potřeby pravidelného nakupování základních potravin, neboť se v něm nachází dvě prodejny s dostatečnou nabídkou. Cena zboží je průměrná a srovnatelná s cenou ve večerkách a malých obchodech v jiných částech města.

Součástí námi nastaveného a předpokládaného chování jsou i návštěvy centra města, ať už za účelem socializace a společenského vyžití nebo trávení volného času např. v nákupním komplexu Karolina. Jak vyplývá z obr. 5.1, je čas nutný k přepravě do centra města okolo 30 minut. I tento faktor by mohl hrát v rozhodování o volbě místa ubytování svou roli, a je proto nutno jej zmínit.

### 5.1.4 Shrnutí

V případě, že student poptává ubytování samostatně, je výběr této alternativy značně riskantním, neboť si student nemá možnost zvolit své spolubydlící a vystavuje se riziku, že mezi ním a jemu přiděleným společníkem nebude vytvořen harmonický vztah, což by mohlo podstatně ovlivnit dlouhodobou pohodu a klid při studiu. Z výše zmíněných důvodů bych tuto variantu doporučil spíše studentům, kteří už se znají a budou mít zájem bydlet na kolejích společně. Kolejní ubytování bychom proto doporučili spíše párům, které se společně znají a jsou ochotni zaplatit si dražší dvoulůžkový pokoj, případně pro minimalizaci finančních nákladů skupince tří studentů ve standardním pokoji.

Silnou stránkou je nízká cena a výborná dopravní obslužnost pro studenty fakult se sídlem v Porubě a dále široká možnost volnočasových aktivit, které jsou přímo v areálu a jsou pro ubytované studenty poskytovány za výhodné ceny.

Na druhou stranu je nutné si uvědomit, že se koleje nacházejí na okraji města a cestování do centra vyžaduje přes 30 minut, které je nutné strávit dopravou. V tomto případě by ani nízká cena nebyla hlavním tahákem a její ekonomický přínos by byl znehodnocen nutností každý den cestovat, což by s sebou přineslo vysoké alternativní náklady. Tab. 5.4 poskytuje shrnutí a doporučení.

Tab. 5. 4 Celkový přehled – kolejní ubytování VŠB-TU

Celkový přehled - Koleje VŠB-TU	Finanční náklady (na osobu)	Alternativní náklady (dojíždění centrum)	Alternativní náklady (dojíždění Poruba)	Užitná hodnota (komfort, soukromí)	Nejvhodnější pro:
Budova A, třílůžkový pokoj	1980	1200	0	Velmi nízká	Skupina studentů
Budova A, dvoulůžkový pokoj	2250	1200	0	Nízká	Pár

## 5.2 Privátní ubytování

Privátní ubytování je velmi široký pojem, a proto je do této práce zahrnuto pouze ve zjednodušené podobě s využitím několika modelových typů. V této části budou popsány možnosti studenta jednotlivce bez vazeb na ostatní studenty, který hledá ubytování samostatně a nezávisle na ostatních, případně je ochoten sdílet pronajaté prostory s jedním či více spolubydlícími. Dále je analyzována cenová náročnost, časové náklady na dopravu a komfort v bytech 1+1, 2+1 a 3+1 v městských částech Poruba, Centrum a Ostrava-Jih.

### Ubytovací náklady

Výše nájmu je přímo závislá na velikosti pronajímaného bytu a na jeho poloze. Nejprve si tedy uveďme jednotlivé možnosti.

A) Byty o rozloze 1+1

B) byty o rozloze 2+1

C) byty o rozloze 3+1

Pro každou velikost bytu byly vybrány a analyzovány 3 varianty umístění a to v městských částech Poruba, Centrum a Ostrava-Jih (Dubina, Hrabůvka). Veškeré ceny nájemného jsou bez energií. Výše poplatku za energie bude uváděna s ohledem na počet osob v jednotlivých domácnostech.

## 5.2.1 Poruba

### 5.2.1.1 Náklady bydlení pro byt 1+1 v Porubě

#### Nesdílené bydlení

Průměrná výše nájmu v bytech o velikosti 1+1 v Ostravě – Porubě na základě rozboru a analýzy nabídky bytů činí 5650 Kč. Nejvyšší požadovaná cena je 7000 Kč, zatímco nejnižší činí pouze 3000 Kč. Tento cenový rozdíl je tvořen polohou bytu i v rámci městské čtvrti samotné, kde prostředí v neatraktivních částech snižuje tržní hodnotu bytu až na 50 % obvyklé ceny. Ve vztahu k ostatním městským částem je cenová hladina nájmu v Porubě nadprůměrně vysoká, za metr čtvereční podlahové plochy zaplatí nájemce v průměru 162 Kč. K průměrné ceně nájemného bude dále nutno přičíst poplatky za zálohované platby za energie. Více informací poskytuje tab. 5.5.

Tab. 5.5 Výše nájmu za byt 1+1 v Ostravě – Porubě

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	6000	30	200	Průměrný
2	5000	26	192	Průměrný
3	6900	35	197	Průměrný
4	6900	35	197	Nově rekonstruovaný
5	6000	40	150	Průměrný
6	6000	40	150	Původní
7	6400	38	168	Nově rekonstruovaný
8	7000	40	175	Nově rekonstruovaný
9	3000	36	83	Původní
10	3300	30	110	Původní
Arit. Průměr	5650		162	

Zdroj: vlastní tvorba

Finanční náklady spojené s pronajímáním bytu o velikosti 1+1 v městské části Poruba jsou pro valnou většinu studentů, kteří by měli zájem bydlet samostatně, neúnosné. Pro studenta, který je ochoten bydlet pouze samostatně a nedisponuje dostatečným množstvím finančních prostředků k úhradě místního průměrného nájemného, by mohlo být řešením zvolit si byt v méně atraktivní lokalitě, kde se lze přiblížit ceně ubytování na kolejích či na studentských rezidencích.

## Sdílené bydlení – 2 osoby, 1 sdílený pokoj

Alternativní možnost k ostatním druhům bydlení nabízí sdílení bytu s dalším spolubydlicím. V této analýze vycházíme z předpokladu, že student je ochoten sdílet pokoj s dalším spolubydlicím. Výši nájemného lze tedy rozpočítat mezi 2 osoby, čímž se průměrná cena sníží na 2825 Kč. Nárůst poplatků za spotřebu energie oproti bydlení samostatně by neměl přesáhnout 300 Kč na osobu.

### 5.2.1.2 Náklady bydlení pro byt 2+1 v Porubě

#### Sdílené bydlení – 2 osoby, nesdílené pokoje

Tato část analyzuje průměrnou výši nájmu za dvoupokojové byty, ve kterých bude mít každý ze studentů samostatný pokoj. Z náhodného vzorku nabízených bytů k pronájmu, vyplývá, že průměrná cena měsíčního nájemného dosahuje výše 6150 Kč. Velmi zajímavou skutečností je, že průměrná cena za m<sup>2</sup> je o 52 Kč nižší než v případě bytů 1+1 a činí 110 Kč.

Tab. 5.6 Výše nájmu za byt 2+1 v Ostravě – Porubě

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	4 800	52	92	Původní
2	6500	53	123	Nově rekonstruovaný
3	6000	55	109	Průměrný
4	4900	60	82	Průměrný
5	5000	69	72	Původní
6	6400	54	119	Nově rekonstruovaný
7	7900	56	141	Nově rekonstruovaný
8	7500	54	139	Průměrný
9	7400	56	132	Průměrný
10	5100	59	86	Původní
Arit. Průměr	<b>6150</b>		<b>110</b>	

Zdroj: vlastní tvorba

Student ovšem nebude muset platit celou výši nájemného sám, ale pouze polovinu. Výsledná výše nájmu v přepočtu na osobu (bez energií) je 3075 Kč. Ve srovnání se společným bydlením v bytě o dispozici 1+1 došlo k navýšení ceny o 250 Kč, ovšem každý ze



studentů má k dispozici svůj vlastní pokoj, což s sebou přináší vyšší úroveň komfortu a soukromí.

### 5.2.1.3 Náklady bydlení pro byt 3+1 v Porubě

#### Sdílené bydlení – 4 osoby

V poslední části rozboru nákladů spojených s ubytováním v Ostravě-Porubě je rozebírána modelová situace, kdy je byt v dispozici 3+1 sdílen čtyřmi studenty, kdy po dvou sdílí 2 a třetí pokoj slouží jako společný společenský prostor.

U bytů 3+1 byla předpokládána nejvyšší cena nájmu v absolutních číslech, tento předpoklad můžeme přijmout, neboť za měsíční nájemné je nutno zaplatit 8320 Kč. V přepočtu na cenu za metr čtvereční platíme podobně jako u bytů 2+1 114 Kč.

Tab. 5.7 Výše nájmu, Ostrava – Poruba, byt 3+1

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	7 900	80	99	Původní
2	6400	73	88	Původní
3	7900	68	116	Průměrný
4	10000	65	154	Nově rekonstruovaný
5	7500	74	101	Původní
6	8200	75	109	Průměrný
7	8500	65	131	Nově rekonstruovaný
8	9800	99	99	Průměrný
9	8000	85	94	Nově rekonstruovaný
10	9000	62	145	Průměrný
<b>Arit. Průměr</b>	<b>8320</b>		<b>114</b>	

Zdroj: vlastní tvorba

Po rozpočítání nákladů na 4 osoby dojdeme k částce 2080 Kč za měsíc, ovšem tuto částku bude nutno ve výsledném výpočtu navýšit o poplatky za energie.

Ministerstvo pro místní rozvoj vypracovalo mapy nájemného pro celou republiku. Srovnává výše nájemného v bytech o rozměrech v rozmezí 40 až 70 metrů čtverečních. Vlastnosti standardního bytu pro účely analýzy MMR byly definovány takto:

- podlahová plocha 65 metrů čtverečních
- technologie výstavby: zděná stavba
- stáří a technický stav bytu: byt ve standardním technickém stavu

Ministerstvo pro místní rozvoj stanovilo na základě své analýzy průměrnou cenu nájemného pro oblast Ostrava – Poruba na 104 – 114,90 Kč za metr čtvereční, tedy 6 760 — 7 468,50 Kč měsíčně.

Tyto oficiální výsledky můžeme porovnat s výsledkem analýzy prováděné v této práci. Pro srovnání bylo použito dat z tab. 5.6, což jsou byty o dispozicích 2+1, průměrná podlahová plocha těchto bytů činí 55 metrů čtverečních a cena za jeden metr čtvereční 110 Kč, nájemné za byt tedy činí v průměru 6150 Kč. Protože je průměrná podlahová plocha bytů definovaných v této práci o 10 metrů čtverečních nižší, liší se od sebe výsledky obou analýz o cca 500 až 1300 Kč měsíčně za byt, avšak v ceně za metr čtvereční nedochází k výrazné odchylce.

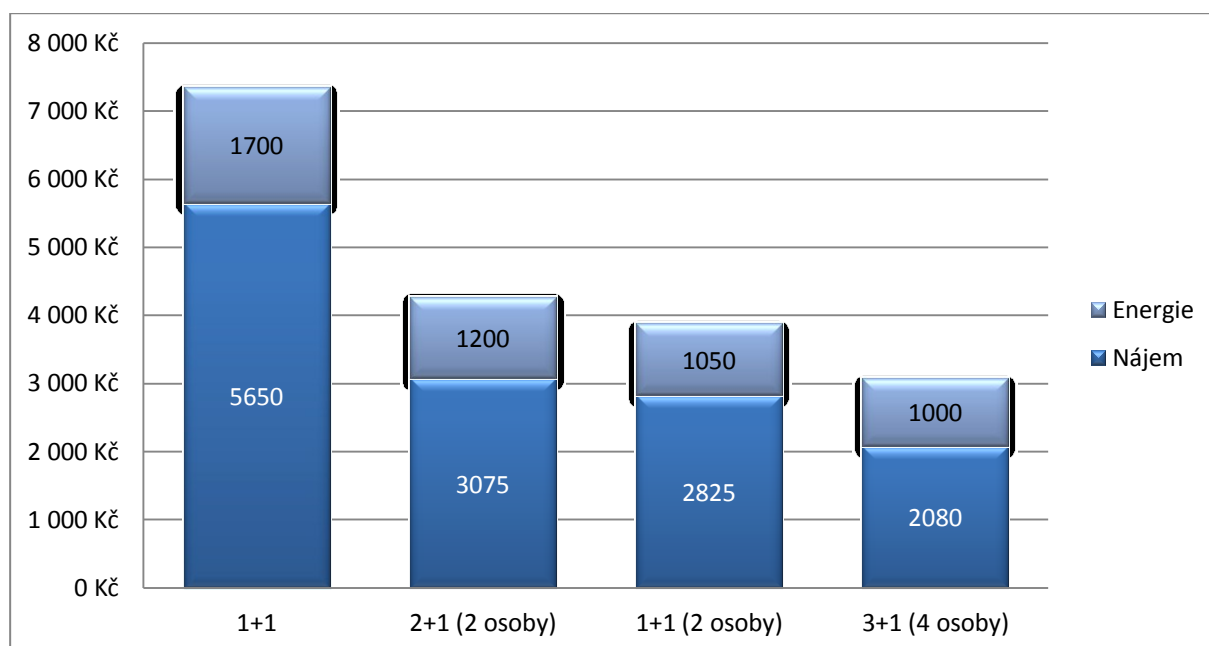
#### 5.2.1.4 Celkové měsíční nájemné na osobu včetně energií

Nyní přejdeme k výpočtu konečné ceny nájmu na osobu včetně poplatků za energie. Poplatky za energie byly zprůměrovány a nejsou uváděny v přepočtu na osobu, nýbrž v celkové výši za byt. Hodnoty jsou uvedeny v tabulce 5.8. Z obr. 5.2 vyčteme průměrné měsíční náklady, které jsou spojeny s užíváním bytů o daných dispozicích včetně veškerých poplatků v přepočtu na osobu.

**Tab. 5.8 Poplatky za energie**

Dispozice bytu Počet osob	1+1	2+1	3+1
1	1 700 Kč	-	-
2	2 100 Kč	2 400 Kč	-
4	-	-	4 000 Kč

**Obr. 5. 2 Celkové měsíční nájemné na osobu včetně energií**



Celkové měsíční nájemné na osobu pro jednotlivé druhy ubytování je v obr. 5.2 řazeno sestupně od nejvyšší průměrné výše nájemného včetně energií. Nejdražší variantou je bydlení v bytě o dispozici 1+1, kde průměrně zaplatí student 7350 Kč měsíčně, zatímco jako nejlevnější vychází společné bydlení v bytě 3+1, kdy nájemné rozpočítané mezi 4 osoby dosáhne úrovně 3080 Kč. Tyto dvě krajní hodnoty ovšem můžeme dále rozšířit o možnost třetí, což by byl kompromis mezi náklady a komfortem. Zde se nabízí využít možnosti bydlení v bytech 2+1, společně s dalším studentem. V této situaci, podobně jako v případně samostatného bydlení, každý z nájemců využívá svého vlastního pokoje, ovšem zaplatí pouze 4275 Kč měsíčně, tedy o více než 3000 Kč méně, než by býval musel zaplatit, pokud by bydlel sám.

### **5.2.1.5 Alternativní náklady v Porubě**

Pro byty nacházející se v městské části Poruba, budou platit podobné podmínky dopravní obslužnosti a dosažitelnosti hlavních bodů zájmu jako pro výše uvedené studentské koleje VŠB-TUO.

Průměrná doba nutná k dojíždění do centra města je 30 minut, zatímco areál VŠB-TUO je dosažitelný do 10 minut, v závislosti na přesném umístění bytu. Z tohoto důvodu je bydlení v městské části Poruba výhodné opět jen pro studenty, jejichž výuka probíhá nejčastěji v porubském areálu VŠB-TU. Výše alternativních nákladů způsobených

pravidelným dojížděním do centra města by v tomto případě byla podobná alternativním nákladům při bydlení na kolejích, tedy přibližně 1200 Kč, v závislosti na hodinovém finančním ohodnocení.

#### **5.2.1.6 Komfort a dostupnost služeb v Porubě**

Samostatné bydlení v pronajatém bytě přináší studentům, kteří si tento typ ubytování mohou dovolit řadu výhod. Svobodná a na nikom nezávislá volba kdy a jak si student přeje studovat a skutečnost, že student není rušen hlukem ostatním spolubydlících, či přilehlých studentských pokojů byla vyhodnocena jako hlavní předností tohoto typu bydlení.

V případě sdíleného bydlení, bude komfortnost a pohodlnost záviset na počtu osob v jedné domácnosti a dále zejména na počtu osob na jeden pokoj. Varianta podobná kolejnímu ubytování, tedy bydlení v bytě 3+1 společně s dalšími třemi studenty s sebou přináší podobné nevýhody, např. nutnost přizpůsobit svůj denní a studijní režim potřebám a požadavkům ostatních. Oproti tomu, rozumný poměr nákladů a užitku přináší bydlení ve dvoupokojovém bytě, neboť má student k dispozici svůj vlastní pokoj a není v podstatě nijak omezován. V neposlední řadě, pokud by druhým studentem byl partner, či přinejmenším známý, bylo by možné považovat sdílení bytu dokonce za výhodu.

Občanská vybavenost celého obvodu je na vysoké úrovni s širokou možností volnočasových aktivit. Mezi hlavní výsady městské části Poruba bychom mohli zařadit například krytý plavecký bazén, přilehlé koupaliště či zimní stadion. V současné době probíhá výstavba volnočasového centra, které bude uspokojovat poptávku obyvatel Poruby po squashových a badmintonových kurtech.

Z výše uvedených důvodů proto městská část bez problémů uspokojí většinu nadefinovaných potřeb studenta. Plavecký bazén v bezprostřední blízkosti společně s fitness centrem, široká škála možností nákupu potravin a krátká doba přepravy na Svinovské nádraží za účelem cesty domů jsou faktory, které lze považovat za silnou stránku ubytování v této části města.

### 5.2.1.7 Celkový přehled nájmu bydlení v Porubě

Přehledné shrnutí a doporučení pro městskou část Ostravu-Poruba je uvedeno v tabulce 5.9.

Tab. 5.9 Celkový přehled - Poruba

Celkový přehled - Poruba	Náklady bydlení, vč. energií (celkem)	Náklady bydlení vč. energií (na osobu)	Alternativní náklady (dojíždění centrum)	Užitná hodnota (komfort, soukromí)	Nejvhodnější pro:
Byt 1+1 (1 osoba)	7350	7350	1200	Velmi vysoká	Jednotlivec
Byt 1+1 (2 osoby)	7750	3875	1200	Vysoká	Pár
Byt 2+1 (2 osoby)	8550	4275	1200	Velmi vysoká	Pár, dvě osoby stejného pohlaví
Byt 3+1 (4 osoby)	12320	3080	1200	Vysoká	Skupina studentů

Průměrné měsíční nájemné na osobu v městské části Poruba se pohybuje v rozsahu od 3080 Kč za byt 3+1 až po 7350 v případě nejmenších bytů o dispozici 1+1. Pro studenta individualistu, bez potřeby vybírat ekonomicky únosné bydlení bychom doporučili jednoznačně bydlení v bytě 1+1, kde bude moci využívat nejvyšší užitné hodnoty, za kterou ovšem bude muset zaplatit. Oproti tomu nejekonomičtější bydlení bude v bytech 3+1 s dalšími třemi studenty, což bude obzvláště výhodné pro skupinku studentů, která se již vzájemně zná. Za tento byt zaplatí každý ze studentů měsíčně včetně energií 3080 Kč.

Pro pár, případně dva studenty, bychom doporučili cenově nákladnější variantu bydlení v bytě 2+1, kdy každý ze studentů bude moci využívat vlastního pokoje, za což zaplatí v průměru 4275 Kč měsíčně. Myslíme si, že cenový rozdíl 400 Kč za osobu, oproti sdílenému bydlení v menším bytě 1+1, bohatě převáží užitná hodnota a větší možnost soukromí.

## 5.2.2. Centrum města – Moravská Ostrava

### 5.2.2.1 Náklady bydlení pro byt 1+1 v Moravské Ostravě

#### Nesdílené bydlení

Centra měst bývají obvykle charakteristická nadprůměrnou výší tržních nájmů, zcela jinak je tomu ale v případě Moravské Ostravy. Z přehledu uvedeného níže vyplývá, že průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy je 131 Kč. Cena se samozřejmě pohybuje v širokém rozmezí od 3900 Kč až po extrémních 9000 Kč, v závislosti na lokalitě a stáří bytu.

Nedostatek neplacených parkovacích prostor, odliv maloobchodů, změna životního stylu spotřebitelů a ztráta pro centrum města tak typického prestižního postavení je důvodem, proč průměrná výše nájmu není právě v této městské části nejvyšší.

Tab. 5.10 Výše nájmu, Ostrava – centrum, byt 1+1

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	5250	38	138	Průměrný
2	6000	42	143	Nově rekonstruovaný
3	3900	49	80	Původní
4	3500	54	65	Původní
5	5400	46	117	Průměrný
6	4600	35	131	Průměrný
7	4900	43	114	Původní
8	9000	62	145	Nově rekonstruovaný
9	6500	32	203	Nově rekonstruovaný
10	6200	36	172	Průměrný
Arit. Průměr	<b>5525</b>		<b>131</b>	

Zdroj: vlastní tvorba

Při nesdíleném bydlení bylo průměrné nájemné vyčísleno na 5525 Kč bez energií. Vycházíme-li z předpokladu, že poplatky za služby jsou nezávislé na poloze bytu, bude tato částka dále zvýšena o 1700 Kč, celkem tedy 7225 Kč měsíčně.

### Sdílené bydlení – 2 osoby, 1 sdílený pokoj

Nabídku ubytování můžeme rozšířit podobně jako v ostatních částech města o bydlení v páru. Tímto dochází k dělení nákladů na 2 subjekty. Nájemné bez energií na osobu je tedy polovinou původní částky, tj. 2762 Kč měsíčně.

#### 5.2.2.2 Náklady bydlení pro byt 2+1 v Moravské Ostravě

##### Sdílené bydlení – 2 osoby, nesdílené pokoje

Další z možností je dle definovaného výčtu bydlení v bytě o dispozicích 2+1 společně s dalším studentem. I v případě Moravské Ostravy platí trend, že s větší dispozicí bytu klesá průměrná cena za metr čtvereční a zároveň se zvyšuje výše nájmu absolutně. Stav cenové úrovně nájmů v Moravské Ostravě zachycuje tabulka 5.11.

Tab. 5.11 Výše nájmu, Ostrava – centrum, byt 2+1

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	5 000	59	85	Původní
2	5500	50	110	Průměrný
3	7000	58	121	Nově rekonstruovaný
4	6500	52	125	Nově rekonstruovaný
5	8000	120	67	Průměrný
6	5500	55	100	Původní
7	7000	58	121	Nově rekonstruovaný
8	6500	69	94	Průměrný
9	5400	60	90	Původní
10	7000	64	109	Průměrný
Arit. Průměr	<b>6340</b>		<b>102</b>	

Zdroj: vlastní tvorba

Průměrně za nájemné v této části zaplatíme 6340 Kč bez energií, v přepočtu na metry čtvereční pak 102 Kč, skoro o 30 Kč/m<sup>2</sup> méně než v případě bytu 1+1. Jelikož tento byt budou využívat dvě osoby, snižuje se nájemné na 3170 Kč měsíčně na osobu. Za energie

každý z nájemců zaplatí v průměru 1200 Kč. Celková výše měsíčního nájemného včetně energií činí 4370 Kč na osobu.

### 5.2.2.3 Náklady bydlení pro byt 3+1 v Moravské Ostravě

#### Sdílené bydlení – 4 osoby

Poslední analýzu provádíme pro byty o rozloze 3+1. Předpokládáme pokračující rozpouštění nákladů na metr čtvereční spojený s dodatečným navýšením v absolutních hodnotách nájemného.

Tab. 5.12 Výše nájmu, Ostrava – centrum, byt 3+1

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	8 000	125	64	Původní
2	10000	92	109	Nově zrekonstruovaný
3	7700	70	110	Průměrný
4	6800	80	85	Průměrný
5	6750	79	85	Původní
6	8000	80	100	Průměrný
7	9000	76	118	Nově zrekonstruovaný
8	12000	104	115	Nově zrekonstruovaný
9	8500	71	120	Průměrný
10	8500	100	85	Původní
<b>Arit. Průměr</b>	<b>7675</b>		<b>91</b>	

Zdroj: vlastní tvorba

Z výše uvedené tabulky 5.12 zjistíme, že průměrné nájemné se v centru města pohybuje na úrovni 7675 Kč. Tato dispozice bytu nabízí nejnižší průměrné náklady na metr čtvereční, za který zaplatíme 91 Kč.

Společné bydlení s dalšími třemi nájemci přináší ekonomicky největší výhodu, samozřejmě za cenu menšího pohodlí a soukromí, nicméně po rozpočítání nájemného dosáhneme částky pouhých 1918 Kč měsíčně, což je před započtením energií méně než bychom zaplatili za ubytování na kolejích. Po započtení energií se cena ovšem zvýší na 2918 Kč.



I v této části analýzy bychom rádi použili analýzu MMR jako nástroje pro ověření správnosti a spolehlivosti našich vlastních výsledků. Pro přehlednost opět uvádíme vlastnosti standartního bytu dle MMR.

- podlahová plocha 65 metrů čtverečních
- technologie výstavby: zděná stavba
- stáří a technický stav bytu: byt ve standartním technickém stavu

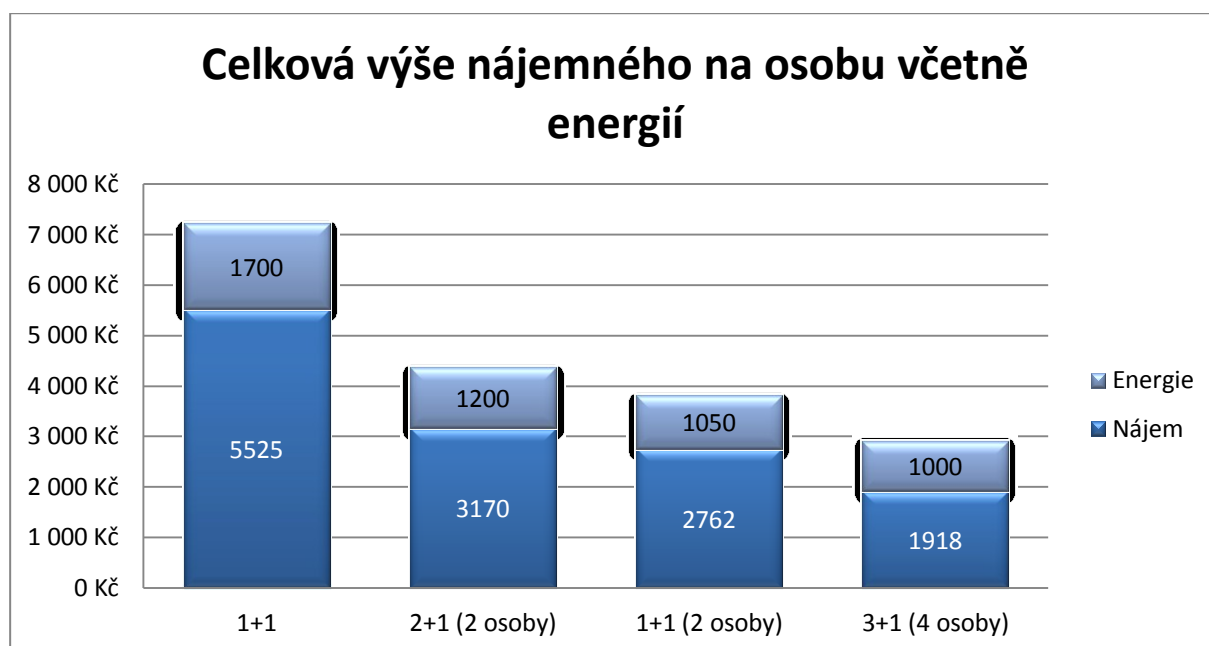
Ministerstvo pro místní rozvoj stanovilo na základě své analýzy průměrnou cenu nájemného pro oblast Moravská Ostrava a Přívoz na 89,10 — 98,50 Kč za metr čtvereční, tedy 5 791,50 — 6 402,50 Kč měsíčně za standartní byt. Střed hodnot udávaných ministerstvem je 93,80 Kč/m<sup>2</sup> a 6097 Kč/byt.

Pro srovnání s oficiální analýzou budeme vycházet z dat tabulky 5.11, tedy byty o dispozicích 2+1, neboť se svou průměrnou podlahovou plochou 62 metrů čtverečních nejvíce přibližují standartnímu bytu, jak jej definovalo MMR. Při porovnání výsledných středních hodnot se výsledky liší pouze zanedbatelně. Průměrná výše nájemného za metr čtvereční podlahové plochy je vypočtena z naší analýzy je 102 Kč, tedy o 8 Kč/m<sup>2</sup> více. V přepočtu na byt dosáhla odchylka výše 243 Kč měsíčně.

#### **5.2.2.4 Shrnutí nákladů bydlení v Moravské Ostravě**

Nyní jsou porovnávány všechny čtyři zvolené varianty i se započtením energií. Náklady na energie jsou brány ve stejné výši jako pro městskou část Poruba a jejich detailní výpis nalezneme v tabulce 5.8 uvedené výše. Pomocí následujícího grafu jsou zobrazeny modelové situace. Obr. 5.3 je řazen sestupně od nejdražší po nejlevnější a průměrné měsíční nájemné je přepočítáváno na osobu.

Obr. 5.3 celková výše nájemného na osobu včetně energií – Ostrava - centrum



I v této části města Ostravy je, jak lze vyčíst z obr.5.3, situace stejná. Jednoznačně nejdražší variantou bydlení je samostatné bydlení v bytě 1+1, za které student průměrně zaplatí 7225 Kč měsíčně. Na opačné straně cenového spektra pak leží největší byty, 3+1, kde průměrné nájemné činí 2918 Kč. V případě, že by student upřednostňoval bydlení ve společnosti partnera či partnerky a rozhodoval by se mezi bytem 1+1 a 2+1, je na místě doporučit raději finančně nákladnější variantu většího bytu, neboť vnímaný užitek převyší reálné náklady. Cenový rozdíl mezi bytem 1+1 a 2+1 obývaný dvěma osobami, činí pouhých 558 Kč, ovšem za tuto částku může každý ze studentů využívat samostatného pokoje.

#### 5.2.2.5 Alternativní náklady v Moravské Ostravě

Bydlení ve středu města bude samozřejmě nejatraktivnější alternativou pro ty studenty, kteří denně navštěvují fakulty umístěné v Moravské Ostravě, resp. v její blízkosti, tedy například pro studenty Ostravské Univerzity či Ekonomické Fakulty VŠB. Čas nutný k dopravě na hlavní vlakové nádraží je průměrně 10 minut, cesta na vzdálenější nádraží Svinov trvá 25 minut.

Analogicky k městské části Poruba lze vyčíslit náklady způsobené dojížděním. V případě, že by student čtyřikrát týdně dojížděl například na FEI, musel by si k výši nájemného dosadit dalších 1200 Kč měsíčně.

### **5.2.2.6 Komfort a dostupnost služeb v Moravské Ostravě**

Občanská vybavenost tohoto obvodu je na velmi vysoké úrovni, samozřejmostí je velké množství volnočasových a nákupních možností v čele s nově vystaveným nákupním centrem Karolina, které představuje pro mnoho studentů a obyvatel Ostravy atraktivní místo pro trávení volného času. Studenti dále využívají barů a klubů na ulici Stodolní a v přilehlých uličkách a fakt, že je pro ně tato ulice dostupná i bez nutnosti využívat MHD či jiných způsobů dopravy, lze vnímat jako příjemný benefit.

Většinu uvedených potřeb proto bude moci student uspokojit bez zbytečného dojíždění. Centrum města nabízí jak plavecký bazén, tak i fitness centra. Pravidelné nákupy lze provádět ve večerkách i supermarketech.

Komfort bydlení samozřejmě závisí na mnoha faktorech, především na počtu osob v domácnosti a zvolené lokalitě v rámci čtvrti. Nejlepší podmínky ke studiu samozřejmě nabízí samostatné bydlení, případně bydlení ve dvou, nicméně i v případě sdílení bytu s dalšími třemi studenty lze předpokládat snesitelnější úroveň rušivých vlivů a lepší komfort než při kolejném ubytování.

### 5.2.2.7 Celkový přehled nájmu bydlení v Moravské Ostravě

Přehled jednotlivých druhů ubytování, jejich ceny, užitné hodnoty a alternativních nákladů jsou uvedeny v tabulce 5.13

Tab. 5.13 Celkový přehled - centrum

Celkový přehled - centrum	Finanční náklady vč. energií (celkem)	Finanční náklady vč. energií (na osobu)	Alternativní náklady (dojíždění Poruba)	Užitná hodnota (komfort, soukromí)	Nejvhodnější pro:
Byt 1+1 (1 osoba)	5525	5525	1200	Velmi vysoká	Jednotlivec
Byt 1+1 (2 osoby)	7624	3812	1200	Vysoká	Pár
Byt 2+1 (2 osoby)	8740	4370	1200	Velmi vysoká	Pár, dvě osoby stejného pohlaví
Byt 3+1 (4 osoby)	11672	2918	1200	Vysoká	Skupina studentů

I pro centrum města vychází jednotlivá doporučení podobně jako v ostatních městských částech. Pokud nebudeme zohledňovat ostatní možnosti ubytování, lze doporučit byty 1+1 pro jednotlivce, pro pár či dvě osoby stejného pohlaví byt 2+1 a pro skupinku studentů byty o dispozici 3+1.

### 5.2.3 Ostrava-Jih

#### 5.2.3.1 Náklady bydlení pro byt 1+1 v Ostravě-Jih

##### Nesdílené bydlení

Lokalitě Ostrava-Jih dominují především panelové domy, které jsou hustě koncentrovány v městské části Dubina, případně původní nízkopodlažní cihlová zástavba. Oblast je spojována s vysokou kriminalitou a není považována za příliš atraktivní. Po zprůměrování vstupních údajů byla průměrná výše měsíčního nájmu vyčíslena na 4236 Kč. Při přepočtu na metr čtvereční dojdeme k částce 124 Kč.

Tab. 5.14 Výše nájmu v lokalitě Ostrava – Jih, byt 1+1

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	5 000	30	167	Nově rekonstruovaný
2	3060	39	78	Průměrný
3	3400	31	110	Průměrný
4	5200	39	133	Průměrný
5	4100	30	137	Nově rekonstruovaný
6	4000	40	100	Původní stav
7	5500	35	157	Průměrný
8	3200	26	123	Původní stav
9	4900	37	132	Nově rekonstruovaný
10	4000	38	105	Původní stav
Arit. Průměr	4236		124	

Zdroj: vlastní tvorba

I v této oblasti je rozptyl ceny nájmu značný. Jsou nabízeny byty k pronájmu již od 3060 Kč až po 5500 Kč za nově rekonstruované objekty. V průměru je ale výše nájmu v této oblasti nejnižší, což je způsobeno negativním vnímáním kvality bydlení.

### Sdílené bydlení – 2 osoby, 1 sdílený pokoj

Jelikož je průměrná cena měsíčního nájemného nejnižší ze všech analyzovaných oblastí, projeví se tento fakt i do finančních nákladů společného bydlení, které budou činit 2118 Kč měsíčně na osobu (bez energií), což je o bezmála 700 Kč méně než v Porubě. Po započtení průměrných nákladů za energie ve výši 1050 Kč na osobu činí výsledné nájemné 3168 Kč.

### 5.2.3.2 Náklady bydlení pro byt 2+1 v Ostravě-Jih

#### Sdílené bydlení – 2 osoby, nesdílené pokoje

Následující tabulka 5.15 uvádí přehled ceny nájmu pro byty o dispozici 2+1. Předpokládáme pokračující trend charakteristický pro Ostravu-Jih, tedy nejnižší průměrnou výši měsíčního nájemného i pro byty o větších výměrách.

Tab. 5.15 Výše nájmu v lokalitě Ostrava-Jih, byt 2+1

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	5 750	64	90	Původní
2	8000	82	98	Původní
3	7000	54	130	Průměrný
4	6000	52	115	Průměrný
5	4600	63	73	Původní
6	6000	47	128	Průměrný
7	5900	48	123	Nově rekonstruovaný
8	7000	53	132	Nově rekonstruovaný
9	8000	82	98	Průměrný
10	6500	44	148	Nově rekonstruovaný
Arit. Průměr	5825		99	

Zdroj: vlastní tvorba

Výpočtem z uvedených vstupů zjistíme, že průměrná cena požadovaného nájemného je 5825 Kč. Předpoklad tedy můžeme přijmout a potvrdit, neboť uvedená částka je nejnižší z našeho výběru zkoumaných subjektů. Protože objektu budou využívat 2 osoby, snižuje se

nájemné na 2912 Kč pro každého z nich. Poplatky za energie budou podobné těm v ostatních městských částech.

### 5.2.3.3 Náklady bydlení pro byt 3+1 v Ostravě-Jih

#### Sdílené bydlení – 4 osoby

Ve zcela poslední analýze cen tržního nájemného v soukromém sektoru zkoumáme byty o dispozici 3+1. I zde můžeme stanovit hypotézu: nájemné v bytech 3+1 v městské části Ostrava-Jih bude nejnižší ze všech sledovaných oblastí. K přijmutí či vyvrácení této hypotézy využijeme tabulku 5.16.

Trh v této oblasti nabízí jednoznačně největší množství bytů umístěných v neatraktivních panelákových stavbách, často jsou tyto byty o velkých rozlohách umístěny ve vysokých patrech, což po nich dále snižuje poptávku a tlačí ceny nájemného dolů.

Tab. 5.16 Výše nájmu v lokalitě Ostrava-Jih, byt 3+1

Nabídka č.	Měsíční výše nájmu (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> v Kč	Stav
1	5 600	68	82	Průměrný
2	8000	77	104	Nově rekonstruovaný
3	5800	80	73	Původní
4	5900	80	74	Původní
5	8900	68	131	Nově zrekonstruovaný
6	9000	76	118	Průměrný
7	5800	65	89	Průměrný
8	6500	77	84	Průměrný
9	5700	71	80	Původní
10	8500	75	113	Nově rekonstruovaný
<b>Arit. Průměr</b>	<b>6120</b>		<b>84</b>	

Zdroj: vlastní tvorba

Nabídka bytů je velmi diversifikovaná, což lze vidět i v tabulce 5.16, neboť jsou nabízeny jak byty ve velmi špatném technickém stavu a lokalitě, tak i byty poměrně udržované. Tento rozptyl ovšem nabízí možnost výběru přesně dle požadavků studentů. Pokud se ovšem zaměříme pouze na stránku nákladovou a budeme abstrahovat od všech

dalších vlivů, můžeme výše uvedenou hypotézu přijmout, protože průměrné nájemné v této lokalitě činí 6120 Kč měsíčně, tedy o více než 2000 Kč méně než předchozí dvě zóny. Přepočítáno na osobu by dosáhlo měsíční nájemné výše 1530 Kč.

Pokud porovnáme pouze cenu nájemného a nebudeme do nákladu započítávat alternativní náklady ani srovnávat atraktivitu prostředí, je Ostrava-Jih jednoznačně nejvýhodnější lokalitou pro studentské ubytování.

I pro Ostravu-Jih byla vypracována cenová mapa nájemného. Ministerstvo pro místní rozvoj došlo k následujícím výsledkům.

Ministerstvo pro místní rozvoj stanovilo na základě své analýzy průměrnou cenu nájemného pro oblast Ostrava-Jih na 90,30 — 99,80 Kč za metr čtvereční, tedy 5 869,50 — 6 487,00 Kč měsíčně za standartní byt. Střed hodnot udávaných ministerstvem je 95 Kč/m<sup>2</sup> a 6178 Kč/byt.

Aby byla dodržena stálost vstupů, použijeme i v tomto případě údaje z tabulky 5.15 – byty 2+1. Průměrná podlahová plocha zpracovávaných bytů pro Ostravu-Jih je 58 metrů čtverečních. V třetím srovnání dochází opět k odchylkám, z našich výsledků docházíme k ceně za metr čtvereční o 4 Kč vyšší, tedy 99 Kč, ovšem tento rozdíl je způsoben tím, že naše průměrná podlahová plocha je o 7 m<sup>2</sup> menší. Důležitějším údajem pro srovnání je tedy celková výše nájemného za byt, kde dostáváme částku o 353 Kč nižší oproti výsledkům MMR. Neboť se ovšem jedná o odchylku v řádu několika málo procent, můžeme naše výsledky považovat za platné.

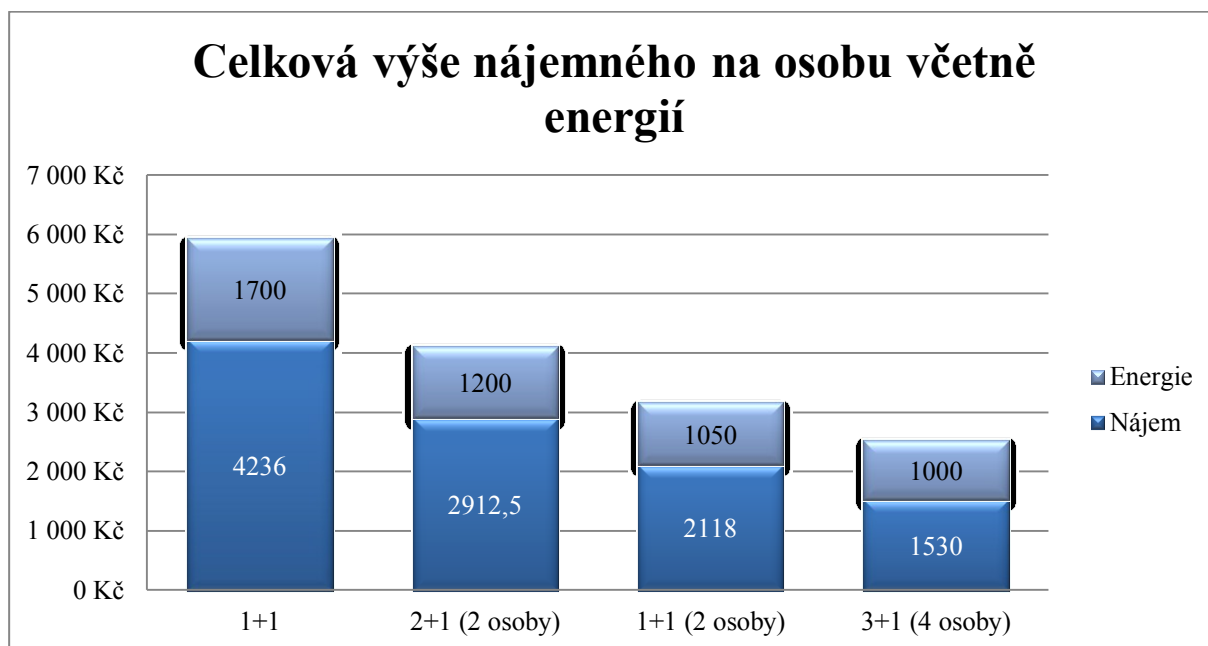
Zajímavou skutečností je, že MMR došlo při provádění své analýzy k závěru, že průměrná výše nájmu v městské části Ostrava-Jih je, byť zanedbatelně, vyšší než v Moravské Ostravě a Přívoze. Možným důvodem, proč se tento jev neprojevil i v naší analýze, může být, že MMR při svých propočtech vycházelo z údajů pro byty v dobrém technickém stavu, zatímco naše analýza započítávala i byty ve stavech původních, kterých je v části Ostrava-Jih velké množství a právě jejich nízká cena nájemného mohla ovlivnit naše výsledky.



### 5.2.3.4 Shrnutí nákladů bydlení v Ostravě-Jih

V obr. 5.4 jsou přehledně uvedeny všechny sledované typy nabízeného bydlení. Nájemné je přepočítáno na osobu včetně energií. Poplatky za energie byly zprůměrovány a jejich hodnoty lze najít v tabulce 5.8.

Obr. 5.4 – celková výše nájemného na osobu včetně energií – Ostrava-Jih



Nejpodstatnější informací získanou z obr. 5.4 je zjištění, že nájemné v oblasti Ostrava-Jih bylo pro všechny zvolené druhy bydlení nejnižší ze všech zkoumaných oblastí. Za finančně nejnáročnější variantu bydlení, 1+1, zaplatí student v průměru 5936 Kč měsíčně. Závěrečné srovnání všech tří sledovaných oblastí je uvedeno níže, nicméně bychom zde rádi uvedli zajímavou skutečnost, že oproti Ostravě-Porubě či Moravské Ostravě můžeme pozorovat markantní rozdíl v nájmu právě v případě nejmenších bytů 1+1, a to o více než 20 %, student by tedy v tomto případě zaplatil o více než 1200 Kč méně.

Tento cenový propad již ale nemůžeme vysledovat v bytech o dispozici 2+1, neboť za tyto zaplatí studenti v průměru 4112,50 Kč na osobu/měsíc. Třetí varianta sdílení jednoho pokoje v bytě 1+1 by každého z nájemců vyšla na 3168 Kč měsíčně, tedy o cca 1000 Kč méně, než kdyby každý využíval svého samostatného pokoje ve větším bytě. V žádné z výše uvedených oblastí nedoporučujeme tento typ bydlení, neboť dochází pouze k minimálním finančním úsporám, které dle našeho názoru nevyváží újmu na komfortu, nicméně pro

Ostravu-Jih by již tato varianta mohla mít pro některé potenciální nájemce význam, protože dochází k více než 25 % úspoře nákladů.

A závěrem i pro Ostravu-jih platí, že jako finančně nejvýhodnější variantu vyhodnocujeme bydlení společně s dalšími třemi studenty, protože průměrné finanční náklady nájemného činí 2530 Kč měsíčně na osobu, tedy pouze o 600 Kč více než by student platil za kolejní ubytování.

#### **5.2.3.5 Alternativní náklady v Ostravě-Jih**

Posledním bodem pomyslného trojúhelníku mezi Porubou a centrem města je právě Ostrava-Jih. Bohužel jak studenti fakult se sídlem v Porubě, tak i fakult, které se nacházejí v centru města, jsou nuceni obětovat více než 30 minut denně každodenním dojížděním, aby se dopravili na své fakulty. Poloha není proto z výše uvedených důvodů výhodná a je nutno počítat s náklady obětovaných příležitostí.

Jejich výše se bude pohybovat na úrovni 1200 Kč za měsíc, podobně jako v případě při bydlení v areálu VŠB, v závislosti na výši hodinové mzdy studenta. Tyto náklady ovšem budou muset zohlednit studenti většiny ostravských vysokých škol.

#### **5.2.3.6 Komfort a dostupnost služeb v Ostravě-Jih**

Typickým znakem pro jižní část města je sídliště Dubina s množstvím panelových domů a nepřitažlivého prostředí, díky čemuž je proto vnímána jako nejméně atraktivní oblast k bydlení. Nicméně i v této městské části bude záležet na zvolené lokalitě, protože oblast nabízí i původní cihlovou zástavbu, kde je situace a čistota prostředí lepší. Neboť ovšem nelze subjektivně vnímaný pocit komfortu či kvality bydlení vyjádřit exaktně, můžeme pouze vyvodit závěr, že neatraktivnost prostředí se projevuje v nižší cenové hladině nájemného.

Samozřejmě i pro Ostravu-Jih platí, že zde student bude moci uspokojovat veškeré výše definované požadavky, nicméně se bude muset vypořádat s nejvyšší časovou náročností dojíždění do jednotlivých bodů zájmu. Po sportovní stránce může student využívat plaveckého bazénu Vítek, nicméně pro komplexní fitness zázemí a služby bychom doporučovali využívat bazénu v Porubě nebo centru města. Během letních měsíců lze navštěvovat venkovní aquapark, avšak tento je během většiny školního roku zavřený. Studenti mohou nakupovat jak v řadě malých obchodů, tak i větších supermarketů jako je Interspar, případně mohou dojíždět do vzdálenějšího obchodního centra Avion.

### 5.2.3.7 Celkový přehled nájmu bydlení v Ostravě-Jih

Ucelený přehled charakteristik jednotlivých druhů ubytování v městské části Ostrava-Jih je uveden v tabulce 5.17

Tab. 5.17 Celkový přehled – Ostrava-Jih

Celkový přehled - Ostrava-Jih	Finanční náklady vč. energií (celkem)	Finanční náklady vč. energií (na osobu)	Alternativní náklady (dojíždění Poruba a centrum)	Užitná hodnota (komfort, soukromí)	Nejvhodnější pro:
Byt 1+1 (1 osoba)	5936	5936	1200	Vysoká	Jednotlivec
Byt 1+1 (2 osoby)	6336	3168	1200	Střední	Pár
Byt 2+1 (2 osoby)	8224	4112	1200	Střední	Pár, dvě osoby stejného pohlaví
Byt 3+1 (4 osoby)	10120	2530	1200	Nízká	Skupina studentů

Podobně jako u předchozích srovnání ani zde nepoměřujeme nákladnost či komfort jednotlivých druhů ubytování, pouze stručně uvádíme vhodnost daného druhu bydlení v této lokalitě pro námi dané kategorie. Jednotlivcům můžeme doporučit bydlení v bytech 1+1. Pro dvojice či páry pak byty 2+1 a pro skupiny studentů byty 3+1.

### 5.3 Privátní studentské ubytovny

Posledním zkoumaným typem ubytování budou privátní ubytovny, které podobně jako koleje poskytují levné sdílené bydlení zaměřené nejen na studenty. Oproti univerzitním kolejím je tento subjekt zcela nezávislý a není napojený na ostravské univerzity a poskytuje rozdílné spektrum služeb.

Cenovou analýzu budeme provádět pro studentskou ubytovnu Vista, která se nachází v městské části Zábřeh. Jedná se o jednu z největších studentských ubytoven, která nabízí dlouhodobé i krátkodobé ubytování.

#### 5.3.1 Náklady ubytování na ubytovně Vista

Studentům jsou nabízeny tři druhy ubytování, které se odlišují cenou a vybaveností pokojů. Jsou nabízeny varianty Lux, Standart a Ekonomy. Pokoje úrovně Lux jsou jednopokojové a určené pro 2 studenty, tyto pokoje mají vlastní sociální zařízení. Pokoje v následujících dvou kategoriích, tedy Standart a Ekonomy jsou určeny pro 2 studenty, mají ovšem sdílené sociální zařízení s druhým pokojem. Přehled cen na osobu/měsíc uvádí následující tabulka.

Tab. 5.18 – Měsíční nájemné na studentské ubytovně Vista

Studentská ubytovna Vista - měsíční nájemné za 1 osobu			
Varianta ubytování	Nájemné Kč/měsíc	Počet osob na pokoji	samostatné sociální zařízení
Lux	3100	2	ano
Standart	2380	2	ne
Ekonomy	2020	2	ne

Zdroj: vlastní tvorba

Ceny uváděné v tabulce 5.18 jsou ceny konečné, studenti neplatí žádné další poplatky za energie, můžeme proto rovnou přejít k vyhodnocení. Jako ekonomicky nejnáročnější variantu jsme vyhodnotili bydlení na pokojích o kvalitě Lux, za které musí student zaplatit 3100 Kč měsíčně. V případě, že by tento pokoj sdílel pár, celkové náklady by dosáhly výše 6200 Kč. Tento typ bydlení bychom mohli přirovnat k bydlení v pronajatém bytě o dispozici 1+1.

Varianty Standart a Ekonomy, jež se liší vybaveností pokojů, jsou konkurenty spíše standartního kolejního ubytování a tomu odpovídá i jejich cena. Za verzi standart zaplatí student 2380 Kč měsíčně. Pokoje Ekonomy jsou pak o dalších 360 Kč levnější, cena nájmu je tedy 2020 Kč. Do celkového srovnání doporučujeme zařadit pouze variantu Standart, neboť nabízí přiměřený poměr mezi cenou a kvalitou.

### **5.3.2 Alternativní náklady pro ubytovnu Vista**

Svou polohou lze ubytovnu Vista zařadit do oblasti Ostrava-Jih, pro kterou již byly provedeny propočty alternativních nákladů. Rekapitulujme pouze, že doprava MHD do centra města, případně na porubské fakulty trvá v průměru 30 minut a alternativní náklady proto odhadujeme ve výši 1200 Kč. Detailnější rozpis výpočtu alternativních nákladů je uveden v sekci Kolejní ubytování VŠB-TU.

### **5.3.3 Komfort a dostupnost služeb pro ubytovnu Vista**

Studentská ubytovna Vista je spojována s podobnými nevýhodami jako další druhy společného bydlení. Úroveň komfortu a soukromí bude záležet na dalších spolubydlících, což je faktor, který může student ovlivnit prakticky jen v případě ubytování v nejdražší cenové kategorii Lux tím, že bude pokoj sdílet s předem vybraným spolubydlícím. Ovšem i zde musíme zohlednit fakt, že celá budova je určena primárně pro studenty, a proto lze počítat s rušivými vlivy okolních pokojů. Ticho a klid ke studiu nebude tedy ani v případě nejdražší varianty dostačující. Samotné vybavení pokojů typu Lux je na vysoké úrovni a pokoje prošly celkovou rekonstrukcí. Studentům je k dispozici nový nábytek a koupelna s WC. V každém pokoji je internetová přípojka.

Typ Standart a Ekonomy se od sebe liší již pouze stářím nábytku a celkovou kvalitou pokojů. Pokoje jsou vybaveny standartním nábytkem včetně psacího stolu a skříní. V obou případech sdílejí studenti sociální zařízení s vedlejším pokojem, což má za následek snížení kvality bydlení a samozřejmě vyšší úroveň ruchu. K vaření lze využít pouze kuchyňky na konci chodby.

Po stránce dostupnosti služeb nabízí ubytovna výměnu ložního prádla co tři týdny, stravování přímo v objektu, zapůjčení vysavače a žehličky a využívání prádelny. V objektu se nachází také fitness centrum, cena 10 vstupů je 180 Kč. V blízkosti se nachází prodejna potravin, pro větší nákupy lze dojíždět do cca 15 minut vzdáleného supermarketu Interspar.

### 5.3.4 Celkový přehled ubytování v ubytovně Vista

Tabulka 5.19 obsahuje celkový přehled jednotlivých druhů ubytování na ubytovně Vista včetně alternativních nákladů a užitné hodnoty.

Tab. 5.19 Celkový přehled – ubytovna Vista

Celkový přehled - ubytovna Vista	Náklady ubytování vč. energií (celkem)	Náklady Ubytování vč. energií (na osobu)	Alternativní náklady (dojíždění Poruba a centrum)	Užitná hodnota (komfort, soukromí)	Nejvhodnější pro:
Lux (2 osoby)	6200	3100	1200	Střední	<i>Variantu nedoporučujeme</i>
Standart (2 osoby)	4760	2380	1200	Nízká	Pár, dvě osoby stejného pohlaví
Ekonomy (2 osoby)	4040	2020	1200	Velmi nízká	<i>Variantu nedoporučujeme</i>

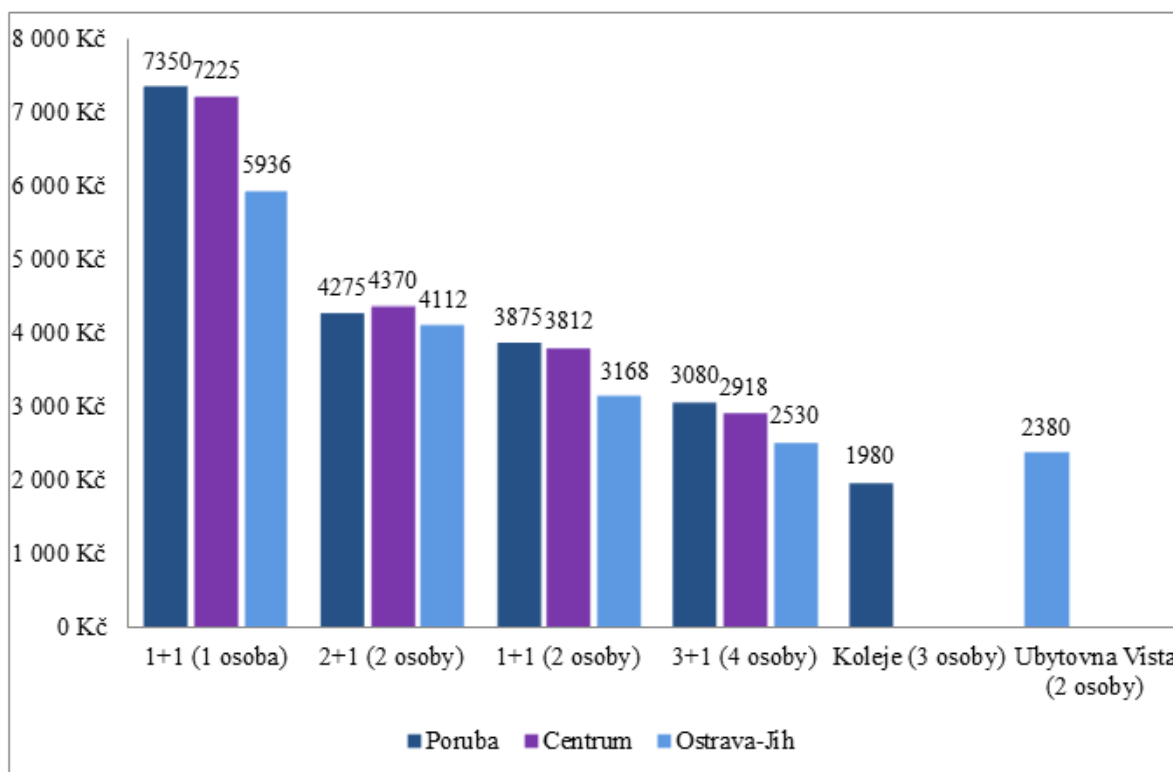
Z výše uvedených možností bychom doporučili ubytování v kategorii standart, a to pro dvě osoby stejného pohlaví, případně pro pár. Varianta Lux dle našeho názoru neposkytuje dostatečné soukromí a komfort s přihlédnutím k výši nákladů (jak finančních tak fixních) a ubytování typu Ekonomy nedoporučujeme z důvodů velkého propadu užitné hodnoty oproti variantě Standart, přičemž student zaplatí pouze o 360 Kč měsíčně méně.

## 6. Návrhy a doporučení

Výsledky a z nich plynoucí doporučení budou rozčleněny do tří kategorií. První variantou bude volba ubytování, které by bylo pro studenty nejvýhodnější z nákladového hlediska, kdy lze odhlížet od problematicky stanovitelných psychologických faktorů a vnímané užitné hodnoty ubytování. Druhou možností je určit tzv. optimální studentské ubytování, kdy se berou do úvahy nejen finanční náklady, ale také dodatečné faktory ovlivňující bydlení, bude tedy doporučeno ubytování s nejlepším poměrem cena/užitek. Poslední část je zaměřena pouze na srovnání jednotlivých užitných hodnot a jsou v ní voleny možnosti pro studenty s různými požadavky.

Pro zpřehlednění srovnání cen ve všech poměřovaných lokalitách a dvou sledovaných ubytovnách byl vytvořen obr. 6.1. Výše nájmů v obr. 6.1 jsou uváděny v přepočtu na osobu, a to včetně poplatků za energie.

**Obr 6.1 Přehled měsíčního nájemného ve všech lokalitách (Kč/osobu)**



## 6.1 Nákladové hledisko

Pro studenty, jejichž disponibilní prostředky k úhradě nájemného, jsou omezené lze na základě výzkumu doporučit pouze malé množství variant ubytování. Zcela vyloučené jsou byty o dispozicích 1+1 a 2+1 bez ohledu na počtu osob v domácnosti. Pro individuálního studenta bez kontaktu na další spolubydlící není brána v potaz ani možnost bydlení v bytech 3+1 ve společnosti dalších tří studentů a to i přesto, že nejnižší průměrné nájemné v lokalitě Ostrava-Jih (2530 Kč) by bylo srovnatelné s cenou ubytování na Kolejích VŠB-TU (1980 Kč), případně na ubytovně Vista (2380 Kč), neboť je předpokládáno, že jednotlivec, bez předchozí domluvy a známostí, nesežene další spolubydlící. Z výzkumu tedy vyvozujeme, že nejúspornější variantou pro individuálního studenta bude ubytování právě na kolejích VŠB-TU, alternativně ubytovna Vista. Celkové nájemné by v těchto případech činilo 1980 Kč, resp. 2380 Kč. Výsledné doporučení se bude ovšem odvíjet od umístění školy, kterou student pravidelně navštěvuje.

Páry a dvojice studentů již mají k dispozici širší spektrum výběru. Mohou se samozřejmě spokojit s nejlevnějším ubytováním na koleji či ubytovně, ovšem pokud by si mohli dovolit vynaložit větší množství finančních prostředků, byla by pro ně dostupná i varianta bydlení v bytě 1+1 ovšem pouze v lokalitě Ostrava-Jih, kde by za měsíční nájemné zaplatili v průměru 3168 Kč/osoba. Pokud by se ovšem jejich fakulta nacházela v Porubě, či v centru města, měly by do rovnice být zahrnuty i náklady alternativní, které jsme vyčíslili na 1200 Kč měsíčně. Nájemné v těchto částech města je samozřejmě vyšší (Poruba – 3875 Kč, centrum – 3812 Kč), ale pokud by studentům opravdu vznikaly náklady ušlé příležitosti, mohli by přemýšlet i o těchto variantách.

Větší skupiny studentů mohou využít dle našeho názoru nejvýhodnějšího ubytování, a to nejen po stránce nákladové, ale i z pohledu komfortu a užitné hodnoty. Díky rozpočítání nákladů na 4 osoby se mohou ucházet o byty 3+1. Přestože se tato část zaměřuje primárně na finanční hledisko, navrhujeme bydlení v městské části Ostrava-Jih, za které každý ze studentů zaplatí 2530 Kč, tedy částku jen o 600 Kč vyšší, než by jako jednotlivci museli zaplatit za kolejní ubytování. Toto rozhodnutí lze odůvodnit nesouměřitelnou kvalitou bydlení a soukromím v privátním bydlení. Pokud by byli ovšem studenti limitováni částkou 2000 Kč měsíčně, museli by se spokojit s ubytováním na kolejích VŠB-TU.



## 6.2 Hledisko optimálního užitku

Tato subkapitola nabídne doporučení těm studentům, kteří si mohou dovolit i nákladnější varianty ubytování, avšak nemají přehled, ve které lokalitě a způsobu ubytování získají za své peníze maximální užitek. Jelikož je vnímaný pocit komfortu, prestiže dané lokality a soukromí jen těžko měřitelný, je nabízena širší škála doporučení, nicméně výsledný výběr bude vždy záviset na individuálním vnímání a rozhodnutí jednotlivce.

Možnosti jednotlivce jsou i s větším rozpočtem omezené. Pokud bude student explicitně požadovat pouze samostatné bydlení, lze doporučit pouze byty 1+1. V závislosti na místě studia a množství prostředků, které je ochoten utratit za ubytování, si může student zvolit ze tří lokalit. Nejnižších nákladů dosáhne v lokalitě Ostrava-Jih, kde zaplatí v průměru 5936 Kč měsíčně, avšak komfort a dopravní obslužnost této čtvrti byla ohodnocena nejhůře ze všech zkoumaných městských částí. Po započtení alternativních nákladů dojíždění do centra města či do Poruby docházíme k částce bezmála 7200 Kč. Zde již bude záležet na preferencích studenta, zda raději nezaplatit vyšší nájemné (7225 Kč – centrum; 7350 Kč – Poruba) a tyto alternativní náklady si ušetřit. Pro některé jednotlivce může být bydlení v atraktivních lokalitách vnímáno jako určitý druh symbolu prestiže. Žádný z výše uvedených návrhů nicméně není považován za ideální, protože v žádném z nich nedochází k efektivnímu využití nákladů spojených s ubytováním. Jednotlivcům bychom proto raději doporučili zvážit možnost sdíleného bydlení ve větším bytě, kde by dosáhli daleko lepšího poměru ceny a užité hodnoty.

V případě dvojic studentů jsou navrhovány rozdílné řešení pro páry a pro dvě osoby stejného pohlaví. První skupině studentů je doporučována volba ubytování v bytech 1+1, jelikož sdílení jednoho pokoje pro pár nepředstavuje výraznější ztrátu komfortu. Z nabízených lokalit lze doporučit spíše Porubu či centrum města, neboť obě varianty jsou pouze přibližně o 700 Kč nákladnější, ale studenti předejdou vzniku alternativních nákladů, nemluvě o subjektivně vnímané atraktivitě daných lokalit. Oproti tomu dvěma studentům je doporučováno zvolit si finančně nákladnější byty 2+1, kde nebudou nuceni sdílet pokoj. Za takovéto byty zaplatí v závislosti na lokalitě přibližně 4000 Kč. Zajímavým výsledkem výzkumu je fakt, že cena nájemného za byty 2+1 v lokalitě Ostrava-Jih není o mnoho nižší, než v Porubě a centru, proto je tato poloha považována za nejméně výhodnou a není doporučována.

Pro skupinu čtyř studentů je navrhováno, jako optimální poměr nákladů a užitné hodnoty, bydlení v Porubě či centru města, a to v bytě o dispozici 3+1. Každý ze studentů zaplatí v těchto dvou čtvrtích okolo 3000 Kč měsíčně. Úspora nákladů v případě bydlení ve čtvrti Ostrava-Jih činí pouze 500 Kč, tedy nedosahuje výše alternativních nákladů, proto ji lze doporučit pouze těm studentům, kteří nemají možnost vedlejších výdělků, anebo mají omezené finanční zdroje. I přesto, že jsou náklady za privátní bydlení o 50% vyšší než na ubytovnách, lze předpokládat, že je vyšší užitná hodnota snadno převyší.

### **6.3 Hledisko užitné hodnoty**

Pro hledisko užitné hodnoty byly posouzeny tři modelové situace studentů, kteří budou reprezentovat rozdílné požadavky a nároky na komfort a byla sestavena tabulky užitných hodnot. Kvalitativní hledisko ubytování nelze vždy zcela přesně určit, a protože se jednotlivé názory na určité aspekty mohou lišit, nelze brát námi sestavenou tabulku za zcela exaktní. Její přesná podoba se bude vždy odvíjet od subjektivních názorů a pocitů autora.

Pro studenty, kteří se spokojí s minimální úrovní pohodlí a hodnoty jako soukromí či luxus pro ně nejsou důležité, mohou být doporučeny varianty kolejniho ubytování, případně sdílené privátní bydlení s dalšími třemi studenty. Na základě tabulky užitné hodnoty (v příloze) vyplývá, že za tyto varianty jsou spojeny s nejnižšími finančními náklady. Studenti jsou ovšem omezováni v mnoha aspektech. Pokud se rozhodnou pro kolejni ubytování, musí respektovat ubytovací řád a veškeré předpisy. Kuchyňky jsou pouze sdílené a určené pro celé patro. V neposlední řadě budou studenti vystaveni hluku z okolních pokojů a podmínky ke studiu rozhodně nelze považovat za ideální. Jelikož jsou ale požadavky a potřeby všech jednotlivců rozdílné a nelze je přesně kvantifikovat, je předpokládáno, že budou existovat i studenti, kterým toto ubytování vyhovuje.

Studenti, kteří vyžadují alespoň průměrnou úroveň komfortu a mohou si dovolit vyšší náklady, by se měli rozhodnout pro privátní bydlení. Byty 2+1 poskytují mnoho výhod oproti výše zmíněnému kolejnímu ubytování. Studenti nemusí sdílet pokoj, a mají proto daleko lepší předpoklady k nerušenému studiu. Volba lokality bytu by se měla odvíjet od umístění studované fakulty. V privátním ubytování nejsou studenti omezováni ubytovacím řádem, a mají proto možnost větší svobody. Další vlastnosti, výhody a nevýhody ubytování v bytech 2+1 a atributy jednotlivých lokalit jsou uvedeny v příloze č. 4

Student z třetí modelové situace je finančně velmi dobře zajištěn a chce si dopřát pouze nejkvalitnější a nejnákladnější ubytování. Lze předpokládat, že těchto studentů bude

v Ostravě pouze malá část. Pro tyto studenty bude jednoznačně nejlepší volbou bydlení samostatně v bytech 1+1. Lokalita je opět otázkou subjektivních pocitů. Někteří mohou preferovat centrum z důvodů dostupnosti klíčových částí města, nebo jen proto, že jej považují za symbol prestiže. Samostatné bydlení je spojeno s nejvyšší úrovní komfortu a soukromí je ovšem také spojeno s nejvyšší finanční náročností. Celkový přehled je uveden v tabulce užitných hodnot v příloze č. 4.

## 7. Závěr

V bakalářské práci jsou analyzovány možnosti ubytování studentů v Ostravě. Cíl práce byl stanoven jako určení a doporučení nejvýhodnějších variant ubytování pro různé skupiny studentů, v rozpětí od jednotlivců až po celé skupiny. Jsou nabízeny také ty druhy ubytování, jež jsou spojeny s nejnižšími finančními náklady. Při analýze se vychází z údajů získaných vlastním šetřením z aktuálních nabídek ubytování umístěných na online serverech, nabídek a ceníků jednotlivých ubytoven a kolejí. Jsou využívány i oficiální analýzy výše lokálního nájemného, která je zpracovávána Ministerstvem pro místní rozvoj.

V úvodních částech práce jsou uvedeny základní teoretické pojmy používané při analýze a dále jsme poskytli graficky zpracovaná data a časové řady pro statistické ukazatele, jež jsou relevantní k naší práci, tedy například vývoj cen vody a energií.

Nelze však jednoznačně nabídnout nejlepší variantu bydlení, a proto je nabízena řada doporučení, jež se zaměřují na rozdílné aspekty. Z pohledu rozpočtu lze doporučit studentům jednotlivcům a dvojicím ubytování na kolejích VŠB-TU. Větší skupina studentů může využít i možnosti bydlení v bytech 3+1 v lokalitě Ostrava-Jih. Jiné lokality nebo byty o menších dispozicích nejsou z nákladového hlediska atraktivní.

Studentům, kteří nejsou striktně limitováni maximální výší nájemného, nabízíme z našeho pohledu optimální řešení, které poskytuje přiměřenou rovnováhu mezi vynaloženými náklady a užitnou hodnotou. Nalézt toto řešení pro studenty jednotlivce je značně komplikované, neboť mají k dispozici pouze omezený rozsah možností. Nelze doporučit ani kolejní ubytování, ani privátní bydlení v bytech 1+1. První varianta byla vyloučena z důvodu nízké úrovně soukromí a komfortu, zatímco druhá není optimální z hlediska nákladového. Pro dvojice a páry navrhujeme bydlení v bytech 2+1 v Porubě či centru v závislosti na umístění jejich fakult. Pro skupiny studentů, podobně jako v případě nákladového hlediska, bylo jako optimální řešení vyhodnoceno bydlení v bytech 3+1, ovšem v atraktivnějších a lépe situovaných lokalitách Poruby nebo centra města.

Tato práce by mohla v budoucnu usnadnit rozhodování potenciálních studentů v problematice bydlení, a je zřejmé, že uvedené informace lze objektivně využít i v dalších oblastech, například jako základní doporučení pro stanovení přibližné výše nájemného v různých lokalitách Ostravy.

# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## Knihy

JUREČKA, Václav. *Makroekonomie*. 1. vyd. Praha: Grada, 2010, 332 s. ISBN 978-80-247-3258-9.

JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie*. 1. vyd. Praha: Grada, 2010, 359 s. ISBN 978-80-247-3259-6.

KOTLER, Philip. *Moderní marketing: 4. evropské vydání*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 1041 s. ISBN 978-80-247-1545-2.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Vyd. 2. Praha: BOVA POLYGON, 2007, 150 s. ISBN 978-80-7273-140-4.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1996, 351 s. ISBN 80-859-6726-X.

PARKIN, Michael. *Economics*. 5th ed., Repr. with corrections, Dec. 1999. Reading, Mass.: Addison-Wesley, 899 s. ISBN 02-014-5845-4.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

## Internetové adresy

Ministerstvo pro místní rozvoj. [online]. [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho>

Studentské koleje Vista. [online]. [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: <http://www.studentske-koleje-ostrava.cz/>

Český statistický úřad. [online]. [cit. 2013-04-12]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casove\\_rady\\_regionalni](http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casove_rady_regionalni)

Eurostat. [online]. [cit. 2013-03-28]. Dostupné z: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=ten00115>

RK Sting. [online]. [cit. 2013-03-28]. Dostupné z: <http://www.rksting.cz/>

MM reality. [online]. [cit. 2013-03-28]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/>

Sreality.cz. [online]. [cit. 2013-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>

Ubytovací služby VŠB. [online]. [cit. 2013-03-18]. Dostupné z: <http://www.vsb.cz/ubytovani/cs/>

Ceník kolejného. [online]. [cit. 2013-03-18]. Dostupné z: <http://www.vsb.cz/ubytovani/cs/okruhy/pro-studenty/cenik-kolejneho/>

Ceník kolejného. [online]. [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.studentske-koleje-ostrava.cz/cenik>

Krajská správa ČSU v Ostravě. [online]. [cit. 2013-02-28]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/homeostrava.cz/cenik>

Mapy.cz. [online]. [cit. 2013-03-12] Dostupné z: [www.smapy.cz](http://www.smapy.cz)

Eurostat. [online]. [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=ten00113&plugin=1;>

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;

- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);

- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;

- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 22. 4. 2013

.....  
Martin Konečný

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha 1: Pokoje VŠB-TU

Příloha 2: Pokoje ubytovna Vista

Příloha 3: Ceník Vista

Příloha 4: Tabulka užitečných hodnot



## Příloha 1: Pokoje VŠB-TU



## Příloha 2: Pokoje Vista



### Příloha 3: Ceník Vista

#### Ceník

Ceník 2012/2013

Typ ubytování	ubytování 2. a 3. rokem	od 1. 9. 2013
Ubytování typu Standard	2280 Kč	2380 Kč
Ubytování typu Lux	2970 Kč	3100 Kč
Ubytování typu Economy	1920 Kč	2020 Kč
Krátkodobé ubytování typu Lux	970 Kč/os./noc (2 osoby ve dvoulůžkovém pokoji, včetně snídaně)  690 Kč/os./noc (1 osoba ve dvoulůžkovém pokoji, včetně snídaně)	
Krátkodobé ubytování typu Standard	270 Kč/os./noc	
Ubytování o letních prázdninách typu Standard		
Ubytování o letních prázdninách typu Lux		
Ubytování o letních prázdninách typu Economy		
Vratná kauce	3100 Kč – 1. rok ubytování	
	2100 Kč – 2. rok ubytování	
	1100 Kč - 3. rok ubytování	

Příloha 4: Tabulka užitečných hodnot

	1 os.	2 os.	4 os.	1 os.	2 os.	4 os.	1 os.	2 os.	4 os.	3 os.	2 os.
	P. 1+1	P. 2+1	P. 3+1	C. 1+1	C. 2+1	C. 3+1	J. 1+1	J. 2+1	J. 3+1	VŠB- TU	Vis ta
Cena	7350	4275	3080	7225	4370	2918	5936	4112,5	2530	1980	2380
Internet	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Kuchyň na pokoji	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
Společná koupelna										•	•
Sdílené pokoj			•			•			•	•	•
Klid ke studiu	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
Blízkost k nádraží	•	•	•	•	•	•				•	
Fakulta v lokalitě	•	•	•	•	•	•				•	
Soukromí	•	•		•	•		•	•			
Domácí zvíře	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
Úložný prostor	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
Ubytovací řád										•	•
Televize, Hi-fi apod.	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
Návštěvy	•	•	•	•	•	•	•	•	•		